STADT ASCHERSLEBEN

Tagesordnungspunkt	
Vorlage Nr. **VII/0568/23**	Amt 30 AZ: 61-21.45/fi
öffentlich	

Nr.	Gremium	Datum	ja	nein	Enth.
1.	Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	10.05.2023			
2.	Finanz- und Verwaltungsausschuss	24.05.2023	Information		
3.	Stadtrat	31.05.2023			

Beschluss über die Billigung und Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 "An der Darre" in Aschersleben

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat in seiner Sitzung am 1. Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Darre" beschlossen. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt
Nunmehr liegt der Entwurf nebst Begründung vor und soll gebilligt werden. Nach erfolgter Billigung des Entwurfes sollen die Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung sowie betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange durch Zugang zu den Planunterlagen der vorliegenden Planung beteiligt werden.
Die Planunterlagen können zudem zu gegebener Zeit im Internet und im Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung während der üblichen Sprechzeiten eingesehen und erörtert werden.

Zuständigkeit: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB),
§ 45 Abs. 2 Nr. 1 Kommunalverfassungsgesetz (KVG LSA)

Beschlussvorschlag:
Der Stadtrat Aschersleben beschließt:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 45 „An der Darre", bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung) und Teil B (textliche Festsetzungen), wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Ebenso wird die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Darre" ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer von mindestens 30 Tagen zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
5. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass während der Auslegung von jedermann Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Oberbürgermeister

Anlagen:

- Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 „An der Darre" in Aschersleben bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (textliche Festsetzungen),
- Begründung

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

1. Planmäßige Aufwendung/Auszahlung oder planmäßige(r) Ertrag/Einzahlung:

planmäßige Aufw./Ausz. Buchungsstelle 5.1.1.10.5431000
Buchungsstelle
Buchungsstelle

planmäßige(r) Ertr./Einz. Buchungsstelle
Buchungsstelle
Buchungsstelle

2. Überplanmäßige oder außerplanmäßige Aufwendung/Auszahlung:

☐ überplanmäßig ☐ außerplanmäßig
Es entstehen unmittelbare Ausgaben von: EUR
Zur Deckung werden verwendet:
Buchungsstelle
Buchungsstelle
Buchungsstelle

3. Übersehbare Folgekosten:

An Folgelasten entstehen Kosten in Höhe von: EUR
erwartete Einnahmen: EUR

☐ anzeigepflichtig ☐ genehmigungspflichtig
☒ Bekanntmachung ☐ Änderung im Ortsrecht

AUSWIRKUNGEN AUF DEN STELLENPLAN:

Stellenerweiterung Stellenreduzierung

DEMOGRAFIE-CHECK:

Die Maßnahme ist demografierelevant: ☒ Ja ☐ Nein
Die Maßnahme ist verantwortbar: ☒ Ja ☐ Nein

Weiterführende Ausführungen zum Demografie-Check in der Begründung

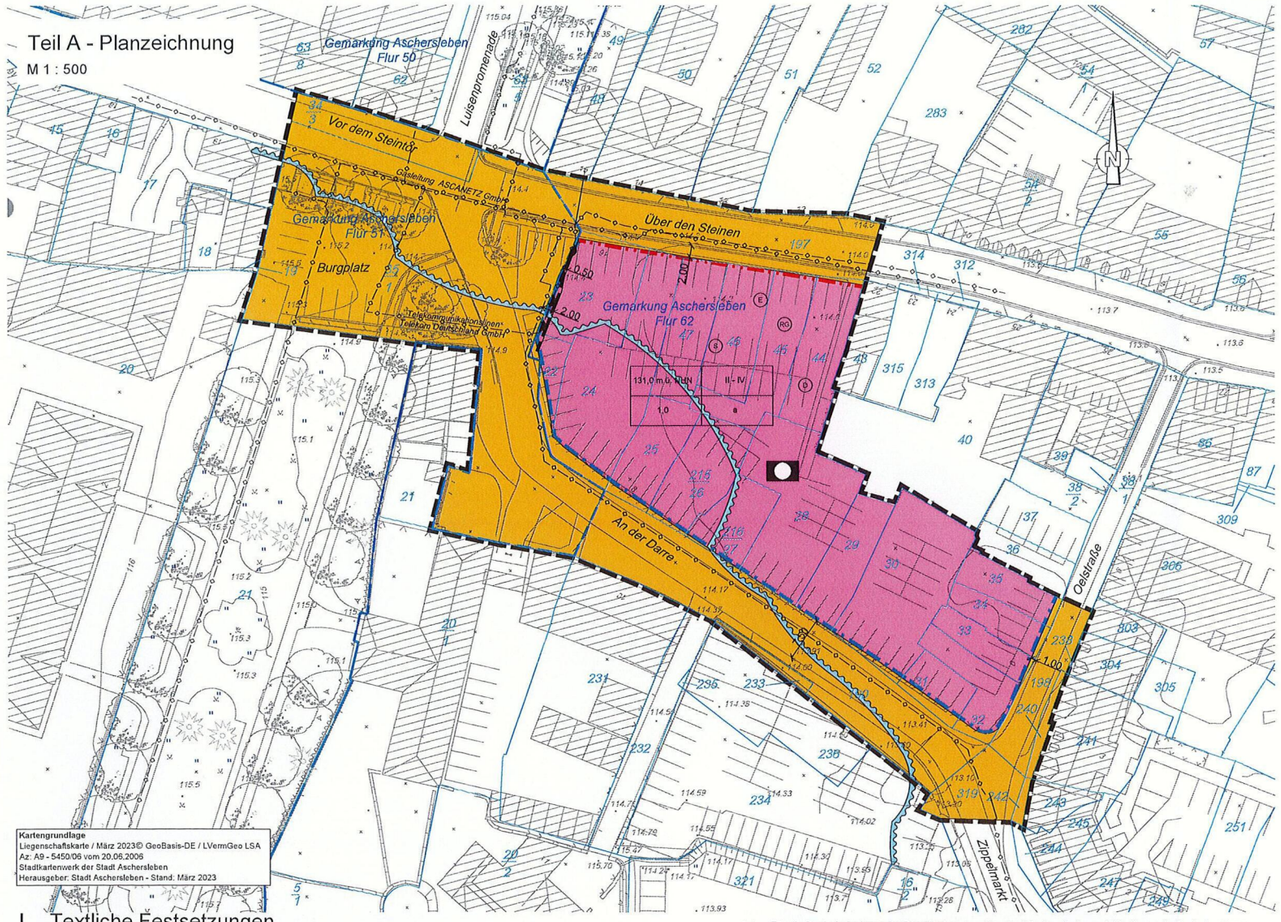
BEMERKUNGEN:

☐ zur Besonderen Kontrolle durch den Stadtrat
Projektverantwortlicher/Ansprechpartner:

Dezernentin

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 500



Kartengrundlage
Liegenschaftskarte / März 2023© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA
Az: A9 - 5450/06 vom 20.06.2006
Stadtkartenwerk der Stadt Aschersleben
Herausgeber: Stadt Aschersleben - Stand: März 2023

I Textliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet darf das im Bebauungsplan festgesetzte Höchstmaß für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen für Technikaufbauten auf einer untergeordneten Teilfläche des obersten Geschosses des Gebäudes überschritten werden.

2. Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der Fläche für den Gemeinbedarf wird gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Festgesetzt wird, dass an die seitliche Grundstücksgrenze zum Flurstück 43 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben (Über den Steinen 22) gebaut werden muss und dass an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 36 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben (Oelstraße) gebaut werden darf.

3. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

4. Maßnahmen gegen Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB)

Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen die Anforderungen des Leitfadens „Baukonstruktive Überflutungsvorsorge“ der VdS Schadenverhütung GmbH zu beachten.[1]

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 23 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche längs einer Gasleitung und längs von Telekommunikationslinien zugunsten der Ascanetz GmbH und der Telekom Deutschland GmbH festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat längs der Gasleitung eine Gesamtbreite von 4,0 m und längs der Telekommunikationslinien eine Gesamtbreite von 1,0 m.

II Örtliche Bauvorschrift als Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt [BauO LSA] i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6. Dachform

Die von den angrenzenden Straßenräumen An der Darre, Oelstraße und Über den Steinen aus sichtbaren Dachflächen sind mit einer Dachneigung zwischen 45° und 75° auszuführen.

7. Dachgestaltung

Zu den angrenzenden Straßen ist gegenüber den Fassaden ein Dachüberstand von mindestens 40 cm und höchstens 50 cm vorzusehen.

8. Fassadengestaltung

8.1 Die Fassaden von Gebäuden längs von Straßen und Plätzen sind jeweils an mehreren Stellen vertikal zu gliedern.

8.2 In den Fassaden von Gebäuden längs von Straßen und Plätzen sind nur Fenster mit stehenden Formaten zulässig.

9. Materialien

9.1 Für die Außenhaut der Fassaden von Hauptgebäuden sind als Materialien Außenputz, Vormauerziegel, Klinker sowie Fassadenplatten aus Naturstein zulässig. Fassadenplatten aus Naturstein dürfen für die Außenhaut der Fassaden nur gebürstet oder gebrochen, jedoch nicht geschliffen oder poliert, verwendet werden.

9.2 Für die Fenster und Türen in den Fassaden von Gebäuden sind als Materialien Holz und Metall zulässig. Insbesondere Fenster und Türen aus Kunststoff sind unzulässig.

9.3 Für Außenfensterbänke und Abdeckungen an Fassaden von Hauptgebäuden sind als Materialien Titanzinkblech, Kupfer und nicht polierter Naturstein zulässig. Insbesondere Außenfensterbänke und Abdeckungen an Fassaden aus Aluminiumblechen, aus eloxierten Blechen und aus Kunststoff sind unzulässig. Für Abdeckungen außerhalb von Fassaden von Hauptgebäuden sind als Materialien nur Titanzinkblech und Kupfer zulässig.

9.4 Für die Dacheindeckung der Dachflächen von Hauptgebäuden sind nur nicht glänzende Dachziegel aus Ton in den Farbtönen 2001 (Rotorange), 3002 (Karminrot), 3009 (Oxidrot), 3013 (Tomatenrot),3016 (Korallenrot), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7024 (Graphitgrau), 8004 (Kupferbraun) und 8012 (Rotbraun) sowie deren jeweiligen Mischtöne der Farbsammlung RAL Classic[2], Dachschiefer oder Stehfalzdeckungen aus Zinkblech oder Kupferblech zulässig. Insbesondere Dachsteine aus Beton, glasierte Dachziegel, edelengobierte Dachziegel, eloxierte Stehfalzdeckungen, andere Metalle als Zink und Kupfer sowie Kunststoffe sind an Gebäuden als Materialien für die Dacheindeckung der von den angrenzenden Straßenräumen aus sichtbaren Dachflächen von Gebäuden unzulässig.

9.5 Für die Verblechungen und Abdeckungen bei der Dacheindeckung von von den angrenzenden Straßenräumen aus sichtbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sind nur Titanzinkblech und Kupfer als Materialien zulässig. Insbesondere eloxierte Bleche und andere Metalle sowie Kunststoffe sind an Dachflächen von Gebäuden in der Fläche für den Gemeinbedarf als Materialien für Verblechungen und Abdeckungen bei der Dacheindeckung von Gebäuden unzulässig.

9.6 Die Flächen von Fahrgassen von Parkplätzen, von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Gehwegen sind mit Pflaster aus Naturstein zu befestigen. Es sind nur Borde aus Naturstein zulässig.

9.7 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in, an oder auf Außenwandflächen im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur auf solchen Dachflächen zulässig, die von den Straßenräumen der Straßen An der Darre, Oelstraße und Über den Steinen aus nicht eingesehen werden können.

10. Einfriedungen

10.1 Einfriedungen sind nur längs der Straße An der Darre und der Oelstraße sowie längs der Grenzen zu den Flurstücken 36 und 40 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben zulässig.

10.2 Zulässige Materialien für Einfriedungen sind Holz, Schmiedeeisen, Naturstein, Klinkermauerwerk und geputzte Mauerwerkswände als Sockel bis zu einer Höhe von 0,50 m und lebende Hecken sowie Stabgitterzäune in den Farben anthrazit oder verzinkt mit einer Höhe bis zu 1,20 m. Insbesondere Betonelemente, Kunststoffe, Verbundwerkstoffe mit Kunststoffanteil und in Zäune eingeflochtene Kunststoffelemente sind als Material für Einfriedungen unzulässig.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die vorhandene Geländehöhe darf - außer für die Errichtung von Zufahrten zu Tiefgaragen - nur bis zu einem Höchstmaß von 0,50 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern verändert werden.

12. Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an die diese örtlichen Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Aschersleben.

13. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

III Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb des nachrichtlich übernommenen Archäologischen Flächendenkmals Aschersleben im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

IV Hinweise

Schottergärten

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

[1] Dieses Regelwerk kann im Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben, Markt 1, 06449 Aschersleben eingesehen werden und bei der VdS Schadenverhütung GmbH, Amsterdamer Straße 174, 50735 Köln bezogen werden.
[2] Diese Farbsammlung kann im Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben, Markt 1, 06449 Aschersleben eingesehen und bei der RAL gGmbH, Fränkische Straße 7, 53229 Bonn bezogen werden.

Planzeichenerklärung

(§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

1. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung: öffentliche Verwaltungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

OK	Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß	(§ 18 BauNVO)
1,0	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 1,0	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse, z.B. II	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a	abweichende Bauweise	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Baulinie	(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für den Hochwasserabfluss und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB)

RG — Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz Zweckbestimmung: Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB)

6. Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)

Versorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Zweckbestimmung:
Gasleitung = ASCANETZ GmbH
Telekommunikationslinien = Telekom Deutschland GmbH

7. Regelungen für die Stadterhaltung

(§ 172 Abs. 1 BauGB)

E	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen	(§ 172 Abs. 1 BauGB)
D	Archäologisches Flächendenkmal	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
S	Sanierungsgebiet	(§ 142 Abs. 1 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. Nutzungsschablone

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m ü. NHN	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise

9. Bestandsangaben

	Flurgrenzen		Baum
	Flurstücksgrenzen		Begrenzungsline
29	Flurstücksnummer	113.20	Höhen in m ü. NHN
	Gebäude mit Hausnummer		

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 und des § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), hat der Stadtrat der Stadt Aschersleben den Bebauungsplan Nr. 45 „An der Darre“ bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen und die Begründung beschlossen.

Stadt Aschersleben, ...
Oberbürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 01.06.2022 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Aschersleben am 18.06.2022 erfolgt.

Stadt Aschersleben, ...
Oberbürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich zum __.__.2023 während folgender Zeiten

Montag 9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag, Donnerstag und Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt der Stadt Aschersleben am __.__.2023 bekannt gemacht worden.

Stadt Aschersleben, ...
Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am __.__.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Aschersleben, ...
Oberbürgermeister

4. Der Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am __.__.2023 vom Stadtrat der Stadt Aschersleben als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Aschersleben vom__.__.2023 gebilligt.

Stadt Aschersleben, ...
Oberbürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Aschersleben, ...
Oberbürgermeister

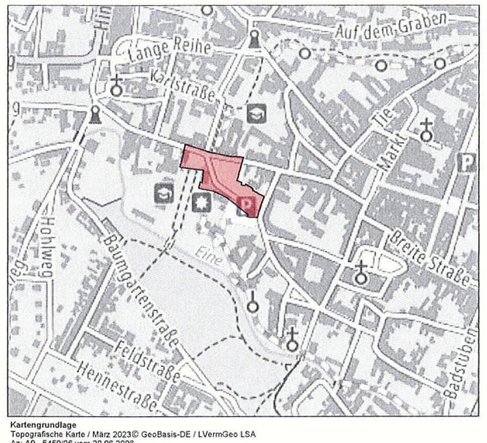
6. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Stadt Aschersleben am __.__.2023 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am __.__.2023 in Kraft getreten.

Stadt Aschersleben, ...
Oberbürgermeister

Stadt Aschersleben

Bebauungsplan Nr. 45 „An der Darre“ in Aschersleben

Verfahrensstand: Entwurf
Maßstab: 1 : 500 Datum: 21.03.2023



Kartengrundlage
Topografische Karte / März 2023© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA
Az: A9 - 5450/06 vom 20.06.2006
Stadtkartenwerk der Stadt Aschersleben
Herausgeber: Stadt Aschersleben - Stand: März 2023

PLANVERFASSER:

Stadt Aschersleben
Stadtplanungsamt
Markt 1
06449 Aschersleben

BAUMEISTER
Ingenieurbüro GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
Tel. 03471 313556
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

D:\Projekte_20\20Sc\Plan An der Darre Aschersleben\Entwurf\Sc\Plan 210323.dwg

STADT ASCHERSLEBEN

BEBAUUNGSPLAN

NR. 45 "AN DER DARRE"

BEGRÜNDUNG

ENTWURF
STAND: 12.04.2023

PLANVERFASSER:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Inhaltsverzeichnis

1. VERANLASSUNG 3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS 7
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG 8
   3.1 Raumordnung 8
   3.2 Landschaftsplan 15
   3.3 Flächennutzungsplan 15
   3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 16
   3.5 Sanierungssatzung 17
   3.6 Erhaltungssatzung 18
4. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS 20
5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 20
   5.1 Städtebauliche Gestaltung 20
   5.2 Fläche für den Gemeinbedarf 21
   5.3 Maß der baulichen Nutzung 21
   5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 23
   5.5 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen 24
   5.6 Verkehrsflächen 24
   5.7 Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung 25
   5.8 Maßnahmen gegen Hochwasserschäden 28
   5.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen 29
   5.10 Erhaltung von Bäumen 30
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT 30
   6.1 Dachform 30
   6.2 Dachgestaltung 31
   6.3 Fassadengestaltung 31
   6.4 Materialien 32
   6.5 Einfriedungen 34
   6.6 Aufschüttungen und Abgrabungen 35
   6.7 Genehmigungspflicht 35
   6.8 Ordnungswidrigkeiten 35
7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 36
   7.1 Denkmalschutz 36
   7.2 Hochwasserschutz 36
8. HINWEISE 36
9. VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE 37
10. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 41
11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN 41
12. FLÄCHENBILANZ 43

LITERATURVERZEICHNIS 43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan von 1839 4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 10
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz 12
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 13
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Plan 3b Stadtstruktur des städtebaulichen Rahmenplans Aschersleben Innenstadt 18
Abbildung 6: Abgrenzung Erhaltungssatzung (grün) und Sanierungsgebiet (blau) 19
Abbildung 7: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte HQ200 28
Abbildung 8: Ausschnitt aus der Vermessung aus dem Jahr 1972 32

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Die Stadt Aschersleben verfolgt bereits seit längerem das Ziel, den städtebaulichen Missstand in dem ungeordneten Bereich der Freifläche an der Darre mitten in der historischen Altstadt zu beseitigen. Hintergrund sind Überlegungen, die Fläche unter Berücksichtigung des aktuell schon vorhandenen und sich eventuell künftig ergebenden Stellplatzbedarfs überwiegend wieder zu bebauen, um zentrale innerstädtische Nutzungen anzusiedeln. Hierbei soll auch die Möglichkeit untersucht werden, auf dem Areal eine Tiefgarage vorzusehen. Darüber hinaus soll am Burgplatz eine hochwertige Platz- und Straßenraumgestaltung vorbereitet werden.

Aufgrund der Größe der Fläche kann eine städtebauliche Ordnung nur mithilfe eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Die Möglichkeit einer Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit eventueller Bauvorhaben über den § 34 BauGB [Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) besteht in diesem Fall nicht.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Stadtrat Aschersleben am 01.06.2022 gefasst. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde einerseits das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und andererseits ein Signal an die Öffentlichkeit abgegeben, dass dieser Teil der historischen Altstadt Aschersleben keineswegs in Vergessenheit geraten ist, sondern möglichst in den nächsten Jahren umgestaltet werden soll.

Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei der Umnutzung des Areals, der Steuerung der städtebaulichen Gestalt einer Wiederbebauung sowie der baukulturellen Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auch die anliegenden Straßen „Über den Steinen", Oelstraße und „An der Darre" sowie der nördliche Teil des Burgplatzes mit der Einmündung der Straße „Vor dem Steintor" aufgenommen, um bei Bedarf auch eine Neuordnung der Erschließung in Abhängigkeit von der Quartiersgestaltung vornehmen zu können.

Das Amtsgericht Aschersleben befindet sich gegenwärtig am Theodor-Roemer-Weg und somit am westlichen Siedlungsrand von Aschersleben. Vorgesehen ist nun, dass das Amtsgericht Aschersleben mit Grundbuchamt und mit dem Gemeinsamen Mahngericht der drei Bundesländer Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen in die Ascherslebener Innenstadt in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Fläche des bisherigen Parkplatzes An der Darre ziehen wird. Damit werden das Gemeinsame Mahngericht, das Grundbuchamt und der Soziale Dienst der Justiz von Staßfurt nach Aschersleben umziehen.

Seit der Auflösung des Amtsgerichtes Staßfurt besteht nur eine Zweigstelle des Amtsgerichts Aschersleben als dem aufnehmenden Amtsgericht. Nach Artikel 9 des „Gesetz über die Neugliederung der Amtsgerichte" vom 17.05.2000 schafft die Landesregierung nach Maßgabe der jeweiligen Haushaltsgesetze die baulichen und räumlichen Voraussetzungen zur Unterbringung der Bediensteten und der Sachmittel des aufgelösten Gerichts bei dem jeweils aufnehmenden Gericht. Mit dem Neubau des Amtsgerichts Aschersleben werden in diesem Sinne die baulichen und räumlichen Voraussetzungen zur Unterbringung der Bediensteten und der Sachmittel des aufgelösten Amtsgerichtes Staßfurt bei dem Amtsgericht Aschersleben geschaffen.

Der Standort An der Darre wurde bereits vom Land Sachsen-Anhalt bestätigt. Damit wird ein neues Justizzentrum im Zentrum von Aschersleben errichtet werden in direkter Nähe der vorhandenen Polizeistation.

Standort

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen den Straßen „Über den Steinen“ und „An der Darre“ grenzt im Westen an den nördlichen Bereich des Burgplatzes. Der Burgplatz ist Bestandteil des Promenadenrings um die historische Altstadt Aschersleben. Die Gärten und Parks im Zuge dieses Promenadenrings wiederum sind Teil des touristisch-denkmalpflegerischen Netzwerks Gartenträume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt. In nördliche Richtung setzt sich der Promenadenring mit der Luisenpromenade fort.

Der Straßenname Vor dem Steintor in der westlichen Verlängerung der Straße „Über den Steinen“ deutet darauf hin, dass sich früher am Standort des Übergangs von der einen zur anderen Straße das Steintor befunden hat. In einem Stadtplan aus dem Jahr 1798 ist dort noch ein Gebäude zu erkennen, das als Stadttor gedeutet werden kann. In den Stadtplänen aus den Jahren 1834 und 1839 ist im Bereich des früheren Steintors zumindest noch eine deutliche Verengung des Straßenraums erkennbar. Bei einer archäologischen Grabung wurden Fundamente des Steintors freigelegt.

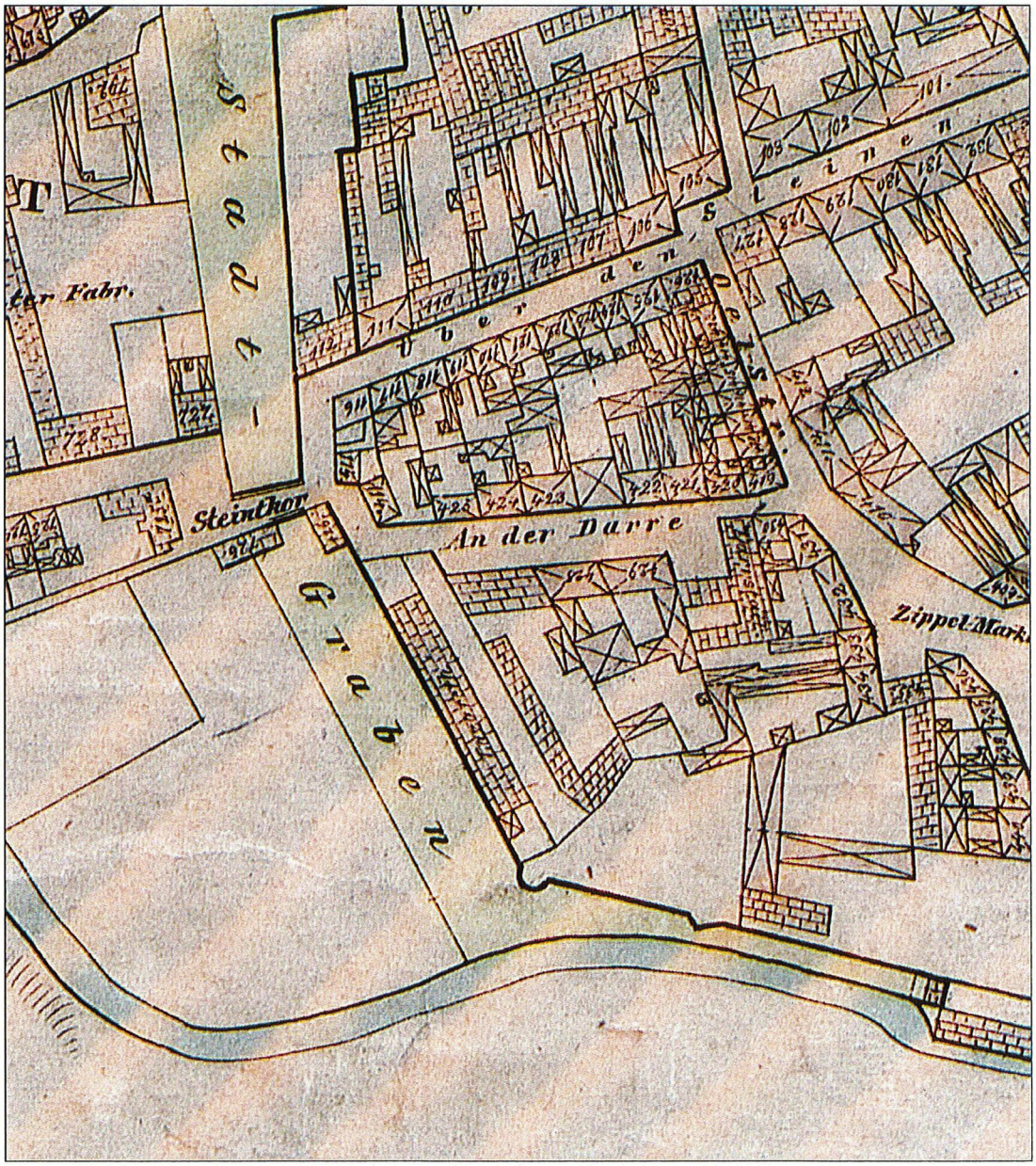


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan von 1839

Da die unbebaute Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen den beiden Straßen gegenwärtig als Parkplatz genutzt wird, ist der Burgplatz gegenwärtig in Richtung Osten nicht durch ein Gebäude als eine Raumkante gefasst. Damit im Geltungsbereich des Bebauungsplans der nördliche Teil des Burgplatzes wieder eine östliche Raumkante erhält, sollen auf dieser Seite des Straßenblocks im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Ein- und Ausfahrten zulässig sein.

Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil dessen Geltungsbereich in einem Gebiet liegt, das sich innerhalb des Siedlungsbereichs befindet.

Nach der Begründung zum "Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte", mit dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt wurde, vom 4. September 2006 (Bundestags-Drucksache 16/2496, Seite 12) sind in das beschleunigte Verfahren auch einbezogen solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen. In Betracht kommen danach insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen und innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den Flächen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen um eine brachgefallene Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen umgenutzt werden soll.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Fläche für den Gemeinbedarf hat eine Gesamtfläche von ca. 3.250 m². Für diese Fläche wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 3.250 m². Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² für die zulässige Grundfläche deutlich unterschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan werden keine Bebauungspläne aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Zwar kann der Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen liegt der untere Schwellenwert für die

Vorprüfung bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von 20.000 m², dieser wird deutlich unterschritten.

Darüber hinaus ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplans um ein sonstiges Gebiet. Der Schwellenwert für die Vorprüfung für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen liegt nach Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² und wird deutlich unterschritten.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000".

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra" befindet sich in einer Entfernung von etwa 2,5 km östlich dieses Geltungsbereichs.

Aufgrund der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans und der Entfernung zu diesem Natura 2000-Gebiet werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000" durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erwartet.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVPG).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Der Bebauungsplan setzt mit einer Fläche für den Gemeinbedarf eine Nutzung fest, die in diesem Sinne ein Schutzobjekt ist.

Im Gebiet des Bebauungsplans ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. Auch in der näheren Umgebung des Plangebiets ist dies nicht der Fall.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,

3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan soll Baurecht schaffen für den Neubau eines Amtsgerichtes und dient somit der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,
1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem am 01.12.2007 genehmigten Flächennutzungsplan Aschersleben wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt, so dass der vorliegende Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Der Flächennutzungsplan Aschersleben ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte mit Stand vom Februar 2023 und ergänzend die Grundkarte und eine Vermessung verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im zentralen Siedlungsbereich von Aschersleben und reicht in östlicher Richtung bis an die Oelstraße.
Die östliche Grenze verläuft auf der östlichen Grenze des Flurstücks 44 der Flur 62, den nördlichen Grenzen der Flurstücke 28, 29, 30 und 35 der Flur 62 sowie den östlichen Grenzen der Oelstraße (Flurstücke 198, 240 und 242 der Flur 62).
Die südliche Seite des Geltungsbereiches wird durch die südliche Seite der Straße „An der Darre“ (südliche Grenzen der Flurstücke 35/1, 190, 233 und 319 der Flur 62) gebildet.
Die westliche Seite folgt der westlichen Grenze des Burgplatzes (Flurstück 35/1 der Flur 62).

In Richtung Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs auf den nördlichen Grenzen der Straßen „Vor dem Steintor“ und „Über den Steinen“ (Flurstück 34/3 der Flur 51 und Flurstück 197 der Flur 62).

Das Plangebiet wird gegenwärtig außerhalb der Straßenflächen als Parkplatz genutzt. Die früher auf dem Gelände befindliche Bauten wurden bereits vor Jahrzehnten abgetragen. In einer Vermessung aus dem Jahr 1972 sind zwischen den Straßen „An der Darre“ und „Über den Steinen“ noch zahlreiche Gebäude eingetragen. Die freie Fläche Im Bereich Burgplatz ist der Standort des früheren Steintors als westlichem Abschluss der Altstadt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Aschersleben:

Flur 51
34/3 (teilweise) und 35/1

Flur 62
22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 44, 45, 46, 47, 190, 197, 198 (teilweise), 215/26, 216/27, 233, 240, 242, 319 (teilweise).

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von West nach Ost ca. 150 m und die Ausdehnung von Nord nach Süd liegt bei ca. 65 m.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt bei etwa 114 m ü. NHN.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbaren, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Harz vom 21. April 2009 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen.

Die Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt wurde bekannt gemacht, ein Entwurf wurde noch nicht veröffentlicht.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Aschersleben gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum Ländlichen Raum.

Der ländliche Raum ist gemäß Ziel 13 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen für eine zur Versorgung mit Dienstleistungen des Gerichtswesens notwendige Infrastruktureinrichtung, die der Weiterentwicklung der Stadt Aschersleben dient.

Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten werden gemäß Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen unterschieden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Das Gebiet der Stadt Aschersleben gehört zum Grundtyp 3 „Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus".

Zielstellung für den ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen. Auf den Tourismus ist die Aufstellung des Bebauungsplans von spürbarem Einfluss. Denn durch eine Neubebauung der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird eine innerhalb der Altstadt gelegene großflächige Baulücke wieder geschlossen und deshalb das Stadtbild deutlich aufgewertet werden. Auf die Erhaltung der günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft hat die Aufstellung des Bebauungsplans keinen Einfluss, weil keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits früher bebaute Fläche, die im Flächennutzungsplan Aschersleben als Baufläche ausgewiesen ist und deshalb auch als Baulandreserve zu betrachten ist.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 22 zu vermeiden. Der Bebauungsplan vermeidet eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs und insbesondere innerhalb der Altstadt Aschersleben liegt.

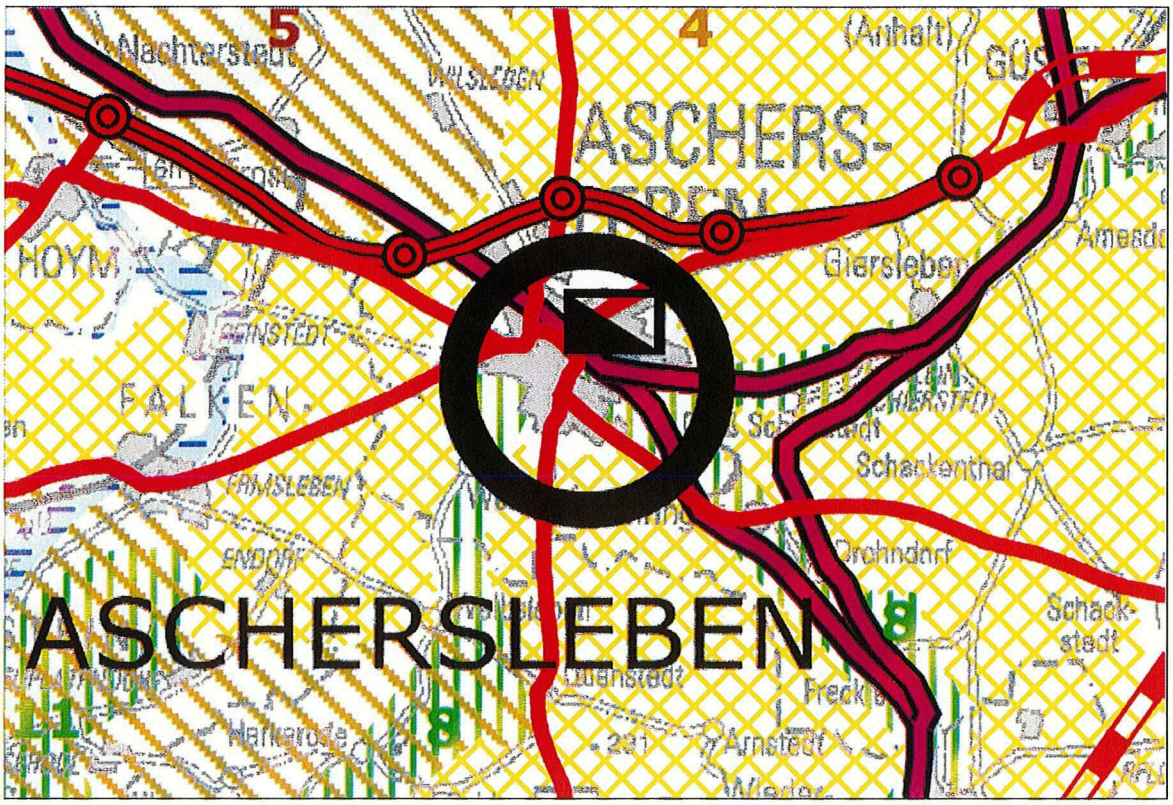


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Der Bahnhof Aschersleben ist vom Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa 800 m entfernt. Näher befindet sich die Bushaltestelle „Aschersleben, Vor dem Steintor", die von der Stadtbuslinie 142 angefahren wird. Wochentags wird diese Haltestelle von der Linie 142 nur in einer Richtung angefahren, in der Gegenrichtung ist die Haltestelle „Aschersleben, Lange Reihe" dem Plangebiet am nächsten gelegen. Die Haltestelle „Aschersleben, Vor dem Steintor" wird am Wochenende zusätzlich durch die Stadtbuslinie 141 angefahren. Die Haltestellen „Aschersleben, Breite Straße" und „Aschersleben, Tie" werden von mehreren Buslinien im Regionalverkehr bedient, allerdings nur in Richtung Aschersleben.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 25 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. Bei einem Amtsgericht handelt es sich um eine typische zentrale Einrichtung.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Aschersleben wird gemäß Ziel 37 als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Städten.

Die Zentralen Orte im ländlichen Raum sind gemäß Ziel 29 in ihrer Versorgungsfunktion zu stärken, um in Gebieten mit geringer Einwohnerdichte besonders die Versorgung mit Bildungseinrichtungen, medizinischen Einrichtungen sowie ÖPNV aufrecht zu erhalten und zu

entwickeln. Der Neubau des Amtsgerichts Aschersleben dient der Stärkung von Aschersleben als Zentralem Ort im ländlichen Raum und seiner Versorgungsfunktion, hier mit Dienstleistungen des Gerichtswesens.

Die Ober- und Mittelzentren übernehmen gemäß Ziel 30 gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche. Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind gemäß Ziel 31 räumlich zu konzentrieren, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten. Damit ist zu gewährleisten, dass

- die Bevölkerung und die Wirtschaft ein vielseitiges Angebot zentraler Einrichtungen mit vertretbarem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen können,
- die Bedeutung der Einrichtungen als Folge der Ergänzung und der Nähe zu anderen zentralen Einrichtungen steigt,
- das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, auf tragfähige Standortstrukturen und Nachfragepotenziale ausgerichtet werden kann.

Mit dem Neubau des Amtsgerichts Aschersleben werden in diesem Sinne zentralörtliche Einrichtungen räumlich konzentriert.

Mittelzentren sind gemäß Ziel 34 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. Der Neubau des Amtsgerichts Aschersleben dient der Sicherung und Entwicklung von Aschersleben als Standort für gehobene Einrichtungen.

Weitere flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Regionaler Entwicklungsplan Harz

Der Regionale Entwicklungsplan Harz vom 09.03.2009 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 21.04.2009 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten.

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans Harz wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Als regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege werden gemäß Kapitel 4.4.6, Grundsatz 1 in der Planungsregion Baudenkmale, Denkmalbereiche als Mehrheiten baulicher Anlagen und archäologische Kulturdenkmale mit regionaler oder überregionaler Bedeutung festgelegt. Diese Kulturdenkmale sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und als prägender Bestandteil der Kulturlandschaft zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.

Als Vorrangstandort für Kultur und Denkmalpflege wird gemäß Kapitel 4.4.6, Ziel 2 auch „Aschersleben mit historischer Altstadt" festgelegt. Eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung der unter Kapitel 4.4.6, Ziel 2 genannten Vorrangstandorte ist gemäß Kapitel 4.4.6, Ziel 4 durch Maßnahmen der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, des Rohstoffabbaus, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Art nicht zulässig.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Altstadt Aschersleben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtliche Bauvorschrift gewährleisten, dass mit dem Neubau des Amtsgerichts Aschersleben der regional bedeutsame Standort für Kultur und Denkmalpflege „Aschersleben mit historischer Altstadt" im Sinne von Kapitel 4.4.6, Grundsatz 1 geschützt und gepflegt

werden wird. Erhebliche visuelle Beeinträchtigungen dieses regional bedeutsamen Standorts durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden durch diese Festsetzungen und durch die örtliche Bauvorschrift vermieden.

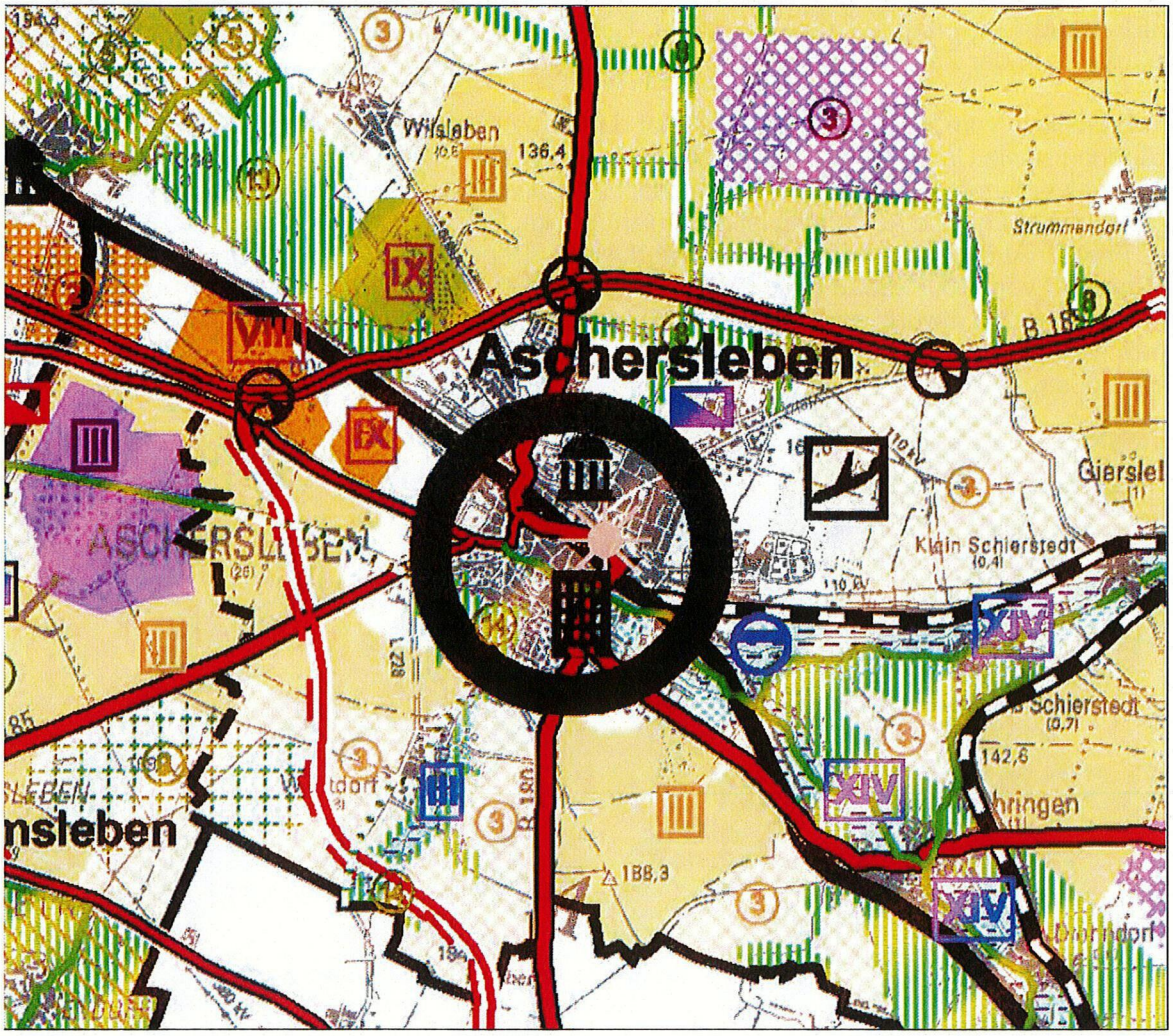


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz

Der Fahrradverkehr als umweltfreundlicher Teil des Gesamtverkehrs ist gemäß Kapitel 4.8.4, Ziel 5 zur Belebung von Tourismus und Erholung, auch außerhalb der touristischen Schwerpunktregionen, durch die Weiterentwicklung des Radwegenetzes besonders zu fördern. Auf eine Verknüpfung von Radwegen mit dem ÖPNV ist bei Radwegekonzepten zu achten. Regional und überregional bedeutsame Radwege sind in der Planungsregion zu erhalten, auszubauen sowie mit dem nachgeordneten Radwegenetz zu verbinden. Der Wipperrundweg mit Wipper-Saale-Radweg (Verlängerung) wird als bedeutsamer Radweg festgelegt. Diese Radroute führt von der Wipper aus längs der Eine in Richtung Altstadt Aschersleben und weiter über Burgplatz durch die Straße „Vor dem Steintor".

Diese Radroute führt somit durch das Plangebiet und die Radwegebeziehung zwischen der Straße „Vor dem Steintor" und dem Burgplatz soll bei der Gestaltung der im Plangebiet gelegenen Fläche des Burgplatzes berücksichtigt werden.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus.

Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung ist noch nicht erfolgt. Der 2. Entwurf ist bereits veröffentlicht[1]. Die Frist für Äußerungen zum 2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wird festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

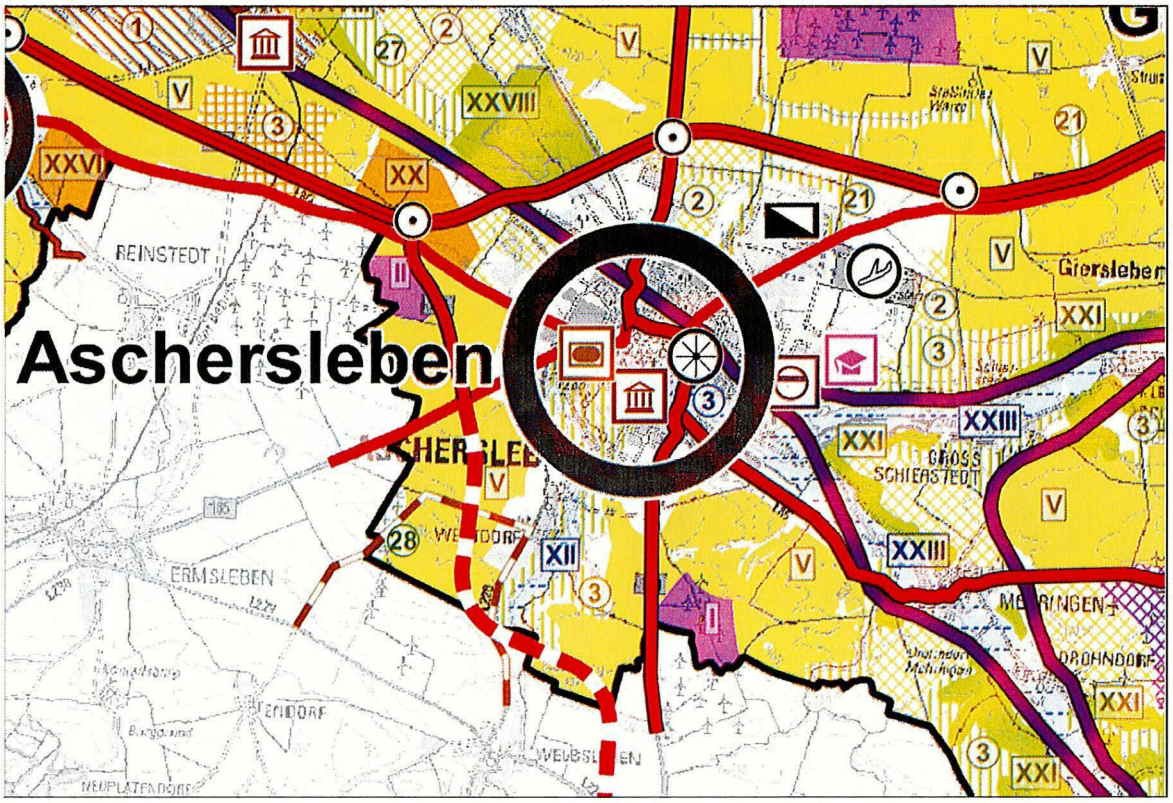


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Das Kapitel 4 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des 2. Entwurfs des Sachlichen Teilplanes erfolgte gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 22.06.2022 in der Zeit vom 25.07.2022 bis 31.08.2022.

[1] http://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Neuaufstellung-REP/index.php

Das Gebiet der Stadt Aschersleben gehört gemäß Grundsatz 17 zum Ländlicher Raum Typ 4, dies sind Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben.

Der ländliche Raum Typ 4 sind gemäß Grundsatz 17 Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben, die aufgrund ihrer peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweisen. Sie treten in der Region Magdeburg in Teilen des Salzlandkreises auf; wobei jedoch insbesondere den Mittelzentren Aschersleben, Staßfurt und Bernburg (Saale) aufgrund der hohen Arbeitsplatzdichte und des hohen Einpendleranteils aus dem Umland eine außerordentliche wirtschaftliche Bedeutung beizumessen ist.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 12 als Impulsgeber für die regionale Entwicklung vorrangig zu sichern. Der Neubau des Amtsgerichts Aschersleben dient der Sicherung des Mittelzentrums Aschersleben.

Die räumliche Abgrenzung der Mittelzentren ist gemäß Ziel 22 den Festlegungskarten zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach der Festlegungskarte 2.1.1 innerhalb des Mittelzentrums Aschersleben.

Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz wird gemäß Ziel 96 Nr. 1 der Überschwemmungsbereich der Eine festgelegt. Der Überschwemmungsbereich der Eine wird durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Eine abgegrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb dieses Überschwemmungsgebietes. Teile des Geltungsbereichs liegen jedoch innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen für nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen gemäß Grundsatz 111 die Belange des Klimaschutzes, der -anpassung und der Luftreinhaltung berücksichtigt werden. Auf eine Reduzierung von Treibhausgasemissionen, die Erhaltung und Verbesserung lokaler Klimaverhältnisse sowie die Verminderung der Luft- und Lärmbelastung soll hingewirkt werden.

Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist gemäß Ziel 102 vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Wahl des Standorts für den Neubau des Amtsgerichts Aschersleben berücksichtigen Grundsatz 111 und Ziel 102 dadurch, dass eine Fläche genutzt wird, die bereits versiegelt und bereits erschlossen ist. Es handelt sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Dem entsprechend ist die Fläche für den Gemeinbedarf im Gebiet des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan Aschersleben bereits als Baufläche ausgewiesen.

Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege werden gemäß Ziel 135 zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege in der Planungsregion Magdeburg ist gemäß Ziel 136 Nr. 3 auch Aschersleben.

In der Begründung zu Ziel 136 Nr. 3 wird für den regional bedeutsamen Standort für Kultur- und Denkmalpflege Aschersleben genannt: Historische Altstadt mit Stadtbefestigungsanlagen (mittelalterliche Mauerzüge mit Wehr- und Wachtürmen aus dem 14. und 15. Jh.), zudem der im 18. und vorwiegend 19. Jh. (1867 und 1880) zur Promenade umgewandelte Stadtgraben, ablesbarem historischen Stadtgrundriss und Stadtkirche St. Stephani; altstadttypisch die kleinen Gassen (Kleiner und Großer Halken, Scharren); eines der kulturgeschichtlich wertvollen Rathäuser der Harzregion (16. bis 20. Jh.); „Grauer Hof (13. Jh.) ältester Profanbau der Stadt; zahlreiche Bauten des bedeutenden Architekten und Stadtbaumeisters Hans Heckner (1878-1949): Krankenhaus, Wohn- und Geschäftshäuser, Fabrikgebäude Fa. H. C. Bestehorn („Optima"); Kaliwerk in landschaftlich exponierter Lage und von herausgehobener industriegeschichtlicher Bedeutung; jüdischer Friedhof. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb der historischen Altstadt und grenzt an den zur Promenade umgewandelte Stadtgraben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtliche Bauvorschrift gewährleisten, dass mit dem Neubau des Amtsgerichts Aschersleben das bauliche Kulturgut der historischen Altstadt Aschersleben gesichert und erhalten wird.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Stadt Aschersleben aus dem Jahr 1996 vom Büro für Umweltplanung Dr. Michael ist nicht mehr vollständig verfügbar. Behelfsmäßig werden zusätzlich die Informationen aus dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan Aschersleben aus dem Jahr 2006, welche auf Grundlage des Landschaftsplanes erstellt wurden, herangezogen. Die Darstellungen des Landschaftsplanes wurden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes für den Flächennutzungsplan angepasst und aktualisiert.

Die Karte 11 des Landschaftsplans „Maßnahmenplanung" enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Maßnahmenvorschläge.

3.3 Flächennutzungsplan

In dem am 01.12.2007 durch das Landesverwaltungsamt genehmigten Flächennutzungsplan Aschersleben wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt, so dass der vorliegende Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Der Flächennutzungsplan Aschersleben ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Aschersleben mit Ortschaften (ISEK 2030) wurde am 08.07.2020 beschlossen. In dem ISEK wurden der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums sowie die Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum berücksichtigt. Mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde die gesamte Stadtregion erstmals zusammenhängend in einer konzeptionellen Planung betrachtet. Zusätzlich wurden aktuelle Themen gesellschaftlicher Herausforderungen wie beispielsweise der demografische Wandel, die Versorgung der Bevölkerung, der Klimaschutz und die nachhaltige Entwicklung der Flächennutzung aufgearbeitet sowie Inhalte evaluiert und aktualisiert.

Das vorliegende Konzept ist ein strategisches Instrument, um den Status des Mittelzentrums und dessen Standortqualität zu stärken, die Grundversorgung der Bürger, sowohl in. der Kernstadt als auch im ländlichen Bereich, aufrecht zu erhalten und Zielsetzungen der Stadtentwicklung zu formulieren.

Zentrale Anliegen waren die Erarbeitung einer gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie und einer Positionierung für die Kernstadt und ihrer umliegenden ländlich geprägten Ortschaften, die Formulierung eines räumlich-funktionalen Zielgerüsts sowie von Entwicklungs- und Leitzielen, die mit Handlungsfeldern und initialen Leitprojekten untersetzt werden.

Das Konzept steckt den räumlichen Entwicklungsrahmen der Stadt Aschersleben für rund 15 Jahre ab, identifiziert Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung und bereitet die Umsetzung von konkreten Maßnahmen vor.

Die Errichtung des Neubaus des Amtsgerichts Aschersleben im Plangebiet dient den Handlungsfeldern 1 „Sicherung des Mittelzentrums Stadt Aschersleben“, 4 „Erhalt und Pflege der Ortskerne“ und 7 „Vermeidungs- und Anpassungsstrategien für den Klimawandel“ (durch Vermeidung von zusätzlichem Flächenverbrauch im Außenbereich durch Innen- und Bestandsentwicklung).

Die Zentralisierung des Standortes für das Amtsgericht ist das Leitprojekt 9 des ISEK (Teil A, S. 170). Das Amtsgericht Aschersleben gehört zum Bezirk des Landgerichts Magdeburg und des Oberlandesgerichts Naumburg. Der Standort des Amtsgerichtes befindet sich derzeit im Westen der Kernstadt im Randbereich. Die Stadt Aschersleben sieht Handlungsbedarf bei der Verortung der Einrichtung und hat geprüft, den vorhandenen Standort mit einem Neubau in die Innenstadt zu verlagern. Damit bestehen nicht nur die Möglichkeiten der Umstrukturierung und Zusammenführung von mehreren Bereichen, auch aus anderen Kommunen, sondern gleichzeitig auch mehrere Vorteile und Synergieeffekte: Ein Standort in der Innenstadt bietet eine verbesserte Anbindung und kurze Wege für Beschäftigte und Besucher sowie ein attraktives Umfeld. Die Innenstadt von Ascherleben wird mit diesem Angebot weiter belebt, in ihrer Funktion gestärkt und städtebaulich weiter aufgewertet. Der Einzelhandel profitiert ebenfalls von zusätzlichen Kunden.
Ziele des Leitprojektes zur Standortverlagerung des Sitzes des Amtsgerichts sind:

- Zusammenführung mehrerer Bereiche (und Standorte) des Amtsgerichtes an einem Standort in der Altstadt Aschersleben;
- Bewerbung eines Bauplatzes;
- Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Wiederbebauung und Umfeldgestaltung (Nutzung von Brachflächen);
- weitere Belebung der Innenstadt durch Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort,
- Synergieeffekte (Kaufkrafterhöhung, Wohnraumnachfrage, ...), Attraktivitätssteigerung, ...

Das ISEK enthält keine Festlegung auf einen bestimmten Standort für den Neubau des Amtsgerichts Aschersleben in der Innenstadt.

Nach dem ISEK (Teil A, S. 64) muss der ruhende Verkehr in der Kernstadt besser gesteuert werden. Denn eine hohe Verkehrsbelastung im Stadtzentrum kann auch ein Indiz für Parkraumsuchverkehr und das Fehlen einer zeitlich und räumlich abgestuften und aufeinander abgestimmten Parkraumbewirtschaftung für öffentliche und private Stellplätze sein. Als derzeit unattraktiver Schwerpunktbereich im Bereich des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt wurde u.a. der der Platz An der Darre genannt. Hier gibt es Ordnungsbedarf.

Heute sind nach dem ISEK (Teil B, S. 22) Straßen nur noch in wenigen Bereichen zu sanieren, darunter „An der Darre" und „Vor dem Steintor". Die Straße „Über den Steinen" und die Oelstraße wurden bereits saniert. Es gibt Defizite und Handlungsbedarf bezüglich der Aufwertung und Umgestaltung der Stellplätze „An der Darre" (ISEK, Teil B, S. 29). Die Maßnahmenkarte Innenstadt (Anhang 23) des ISEK sieht für die Fläche für den Gemeinbedarf im Gebiet des Bebauungsplans die Neuordnung des ruhenden Verkehrs vor.

Mit dem Neubau des Amtsgerichts im Plangebiet kann dort eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs nur noch in begrenztem Umfang auf der im Plangebiet gelegenen Teilfläche des Burgplatzes erfolgen. Darüber hinaus ist es möglich, im Plangebiet eine Tiefgarage zu errichten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen dies zu.

3.5 Sanierungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des durch die Sanierungssatzung festgelegten Sanierungsgebietes "Aschersleben Innenstadtsanierung". Die am 21.12.1993 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist am 19.04.1955 in Kraft getreten. Die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Aschersleben-Innenstadt" wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 27.11.2019 bis zum bis zum 31.12.2026 verlängert.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind nach § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen gemäß § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen. Der Begriff des Vorhabens in § 14 Abs. 1 BauGB bezieht sich auf Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB. Der Begriff des Vorhabens im Sinne des § 29 BauGB umfasst Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

Somit bedarf im Sanierungsgebiet und damit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung von baulichen Anlagen wie dem Neubau des Amtsgerichts Aschersleben der schriftlichen Genehmigung der Stadt Aschersleben. Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Die Genehmigung kann gemäß § 145 Abs. 4 Satz 1 BauGB unter Auflagen, erteilt werden.

Die Verlängerung der Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Aschersleben-Innenstadt" erfolgte, weil im Sanierungsgebiet weiterhin Mängel und Missstände vorhanden sind, deren Beseitigung bis zum 31.12.2021 nicht möglich waren. Hierbei handelt es sich vor allem um Mängel und Missstände an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, deren grundhafter Ausbau noch aussteht (Ordnungsmaßnahmen) sowie um Mängel und Missstände überwiegend an Privatgebäuden (Baumaßnahmen). Die Anwendung der durch den Gesetzgeber im Jahr 2007 eingeführten Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme von 15 Jahren

gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist für die Sanierungsmaßnahme „Aschersleben-Innenstadt“ unrealistisch. Dies ist u.a. auf die Größe des Sanierungsgebietes, den reichhaltigen Denkmalbestand, die Vielzahl von Mängeln und Missständen sowie den damit bedingten Sanierungsaufwand zurückzuführen.

Für das Sanierungsgebiet „Aschersleben-Innenstadt“ liegt der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2011 vor, in dem Sanierungsziele formuliert und Einzelmaßnahmen aufgeführt sind, um Mängel und Missstände im Sanierungsgebiet abzustellen.

Der Plan 3b des Rahmenplans aus dem Jahr 2005 stellt die Stadtraumqualitäten (Stadtstruktur) dar.

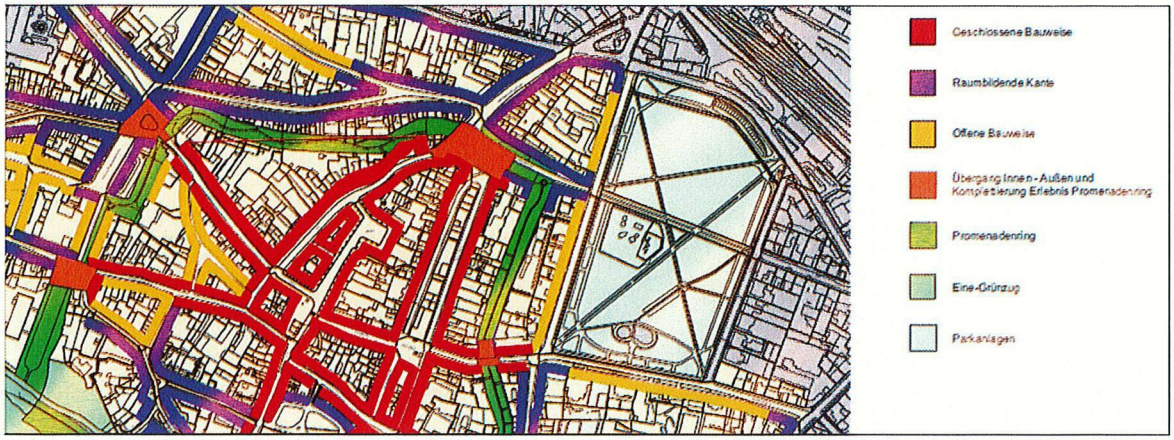


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Plan 3b Stadtstruktur des städtebaulichen Rahmenplans Aschersleben Innenstadt

Dieser Plan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Burgplatz hin eine geschlossene Bauweise und zu den übrigen Seiten eine offene Bauweise vor.

Nach dem Maßnahmenplan des städtebaulichen Rahmenplans (Plan 5) ist für die Fläche für den Gemeinbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine großflächige Quartiersentwicklung vorgesehen. Nach dem Plan 6 „Umsetzungsprioritäten“ wird diese Fläche der 1. Und 2. Priorität zugeordnet.

Die Sanierungssatzung wird im Bebauungsplan nicht nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen, weil danach nur nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen. Bei der Sanierungssatzung handelt es sich weder um ein Denkmal noch um eine Regelung zum Anschluss- und Benutzungszwang. Die Festsetzung der Sanierungssatzung wird nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften als dem Baugesetzbuch getroffen, sondern auf der Grundlage einer Vorschrift aus dem Baugesetzbuch selbst.

3.6 Erhaltungssatzung

Die Gemeinde kann gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 3 BauGB),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 4 BauGB)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.
In den Fällen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bedarf gemäß § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

In den Fällen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB darf die Genehmigung gemäß § 172 Abs. 3 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Erhaltungssatzung „Innenstadt“ wurde am 18.03.1992 beschlossen. Das Sanierungsgebiet "Aschersleben Innenstadtsanierung" und somit auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen vollständig innerhalb des Gebietes der Erhaltungssatzung „Innenstadt“. Deshalb bedarf die Errichtung des Neubaus des Amtsgerichtes auch der Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Abbildung 6: Abgrenzung Erhaltungssatzung (grün) und Sanierungsgebiet (blau)

Die Erhaltungssatzung wird im Bebauungsplan nicht nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen, weil danach nur nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen. Bei der Erhaltungssatzung handelt es sich weder um ein Denkmal noch um eine Regelung zum Anschluss- und Benutzungszwang. Die Festsetzung der Erhaltungssatzung wird nicht nach

anderen gesetzlichen Vorschriften als dem Baugesetzbuch getroffen, sondern auf der Grundlage einer Vorschrift aus dem Baugesetzbuch selbst.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Planziele angestrebt:
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei der Umnutzung des Areals
- Steuerung der städtebaulichen Gestalt einer Wiederbebauung
- baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung des Neubaus des Amtsgerichtes Aschersleben.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden. (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen durch den Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Gestaltung

Für den Neubau des Amtsgerichts Aschersleben soll ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden, für den dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die Grundlage bildet. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll auch ein städtebauliches Konzept für das direkte Umfeld beinhalten, das den Umgang mit der derzeit platzartigen Aufweitung des im Plangebiet gelegenen Teils des Burgplatzes und die Lage am (grünen) Promenadenring um die Altstadt Aschersleben berücksichtigt.

Gewünscht ist eine äußere Gestaltung des Neubaus, die sich einordnet und nicht aufdrängt. Die Verwirklichung des Bebauungsplans, insbesondere durch den Neubau des Amtsgerichts Aschersleben, soll die Festlegungen der Gestaltungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet Aschersleben - Innenstadt vom Dezember 2006 berücksichtigen. Diese Festlegungen werden durch die mit diesem Bebauungsplan erlassenen örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet sinnvoll weiterentwickelt.

Der Neubau des Amtsgerichts muss auch die „Bauliche Anforderungen unter Berücksichtigung der Bautechnischen Hinweise für den Neubau von Dienstgebäuden der Gerichte und Staatsanwaltschaften und der funktionalen Abläufe“ mit Stand vom November 2020 erfüllen.

Der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben zum Standort und zur Ausgestaltung von Zufahrten und Eingängen zum Neubau des Amtsgerichts. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen aus städtebaulichen Gründen lediglich eine Zufahrt von der Seite des Burgplatzes aus.

Der Stellenplan des Amtsgerichts Aschersleben und der Raumbedarfsplan sind zwischen Stadt Aschersleben und dem Land Sachsen-Anhalt abgestimmt. Im Zusammenhang mit dem Neubau des Amtsgerichts ist im Plangebiet die Errichtung einer Tiefgarage geplant.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen auch eine spätere bauliche Erweiterung des Amtsgerichts in Richtung Oelstraße oder eine Bebauung mit einem anderen öffentlichen Gebäude zu. Teilflächen der Fläche für den Gemeinbedarf, die zunächst nicht für den Neubau genutzt werden, stehen für spätere bauliche Erweiterungen zur Verfügung und können bis dahin für oberirdische Stellplätze genutzt werden. Eine spätere bauliche Erweiterung des Amtsgerichts oder eine Bebauung mit einem anderen öffentlichen Gebäude würden die gewünschte Stadtreparatur an dieser Stelle vervollständigen.

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen der Straße „Über den Steinen“, der Straße „An der Darre“ und der Oelstraße wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Flächen für den Gemeinbedarf ist stets eine Zweckbestimmung festzusetzen. Als Zweckbestimmung wird „Öffentliche Verwaltungen“ gewählt.

Verwaltung im planungsrechtlichen Sinn ist ein Sammelbegriff, der alle selbstständigen Anlagen und Einrichtungen umfasst, in denen oder von denen aus verwaltet wird. Typisch sind die Anlagen für Verwaltungsbehörden wie Rathäuser und kommunale Ämter. Der planungsrechtliche Begriff schließt in einem weiteren Sinne neben der Verwaltung auch Gerichte ein. Verwaltungszwecke können auch Anlagen ohne Gebäudecharakter erfordern, z.B. Einsatzwagen der Polizei. Beispiele für Gebäude und Anlagen für öffentliche Verwaltungen sind Verwaltungsgebäude von Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts, aber auch Gerichtsgebäude.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

In der Fläche für den Gemeinbedarf wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 87 Abs. 2 BauO LSA) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Somit ist mit der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

In der Fläche für den Gemeinbedarf wird die **Grundflächenzahl** mit 1,0 festgesetzt. Für Flächen für den Gemeinbedarf enthält die Baunutzungsverordnung in § 17 BauNVO keine Orientierungswerte für die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung. Historisch ist wegen der Lage in der historischen Altstadt Aschersleben von einer vollständigen oder nahezu vollständigen Überbauung der Fläche für den Gemeinbedarf auszugehen. Mit einer Grundflächenzahl von 1,0 wird eine vollständige Überbauung zugelassen, dies ist städtebaulich beabsichtigt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen sind.

Somit zählen auch Flächen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück durch eine Tiefgarage lediglich unterbaut wird, sowie oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten auch zur Grundfläche.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird mit II bis IV festgesetzt. Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt die Geschossigkeit der vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft, die alle mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen. Die Errichtung von nur eingeschossigen Gebäuden wird ausgeschlossen, weil diese sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden. Die gewählte Spanne von zwei bis vier zulässigen Vollgeschossen lässt für den nachfolgenden Architektenwettbewerb hinreichend Gestaltungsmöglichkeiten.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird als Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt. Das gewählte Höchstmaß von 131,0 m ü. NHN gewährleistet, dass sich der Neubau des Amtsgerichtes Aschersleben auch seiner Höhe nach in die nähere Umgebung einfügt und diese nicht dominiert.

Als Grundlage für das gewählte Höchstmaß wurde die Firsthöhe des von der Polizei genutzten Gebäudes Burgplatz 3 auf der gegenüber liegenden Seite der Straße „An der Darre“ gewählt. Hierbei handelt es sich um das Gebäude in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes mit der höchsten Firsthöhe. Der First dieses Gebäudes wurde mit 132,0 m und 132,1 m ü. NHN gemessen. Städtebauliche Absicht ist es, dass der Neubau des Amtsgerichtes diese Höhe nicht erreicht, sondern ein noch wahrnehmbares Maß unter der Höhe dieses Referenzgebäudes bleibt. Das Gebäude der Burgschule Aschersleben (Sekundarschule) auf dem Grundstück Burgplatz 2 weist mit 138,9 m und 141,0 m ü. NHN einen noch etwas höheren First auf, ist aber auch etwas weiter vom Plangebiet entfernt. Wegen der größeren Entfernung

zum Plangebiet soll nicht das Schulgebäude mit seiner Höhe maßgeblich sein für die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet.

Im Plangebiet darf das im Bebauungsplan festgesetzte Höchstmaß für die Oberkante (OK) baulicher Anlagen für Technikaufbauten auf einer untergeordneten Teilfläche des obersten Geschosses des Gebäudes überschritten werden (textliche Festsetzung 1).

Grundsätzlich soll eine Überschreitung des Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen möglich sein. Damit die Wirkung dieser Überschreitung auf das Ortsbild nicht zu deutlich werden kann, muss sich eine Überschreitung auf untergeordnete Teilflächen des obersten Geschosses beschränken. Die Formulierung des obersten Geschosses bedeutet, das nicht das oberste Vollgeschoss gemeint ist. Wenn das oberste Geschoss kein Vollgeschoss ist, ist dieses oberste Geschoss für die Unterordnung der Teilfläche der Überschreitung maßgeblich.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Festgesetzt wird, dass an die seitliche Grundstücksgrenze zum Flurstück 43 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben (Über den Steinen 22) gebaut werden muss und dass an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 36 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben (Oelstraße) gebaut werden darf.

Städtebauliches Ziel ist es, mit einer Neubebauung im Plangebiet an der Straße „Über den Steinen" im Sinne einer Stadtreparatur wieder einen geschlossenen Straßenraum zu erhalten. Deshalb wird festgesetzt, dass an die seitliche Grundstücksgrenze zum Flurstück 43 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben (Über den Steinen 22) gebaut werden muss. Dadurch muss an der Straße „Über den Steinen" in geschlossener Bauweise gebaut werden.

In der Oelstraße darf, muss aber nicht, in geschlossener Bauweise gebaut werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach § 6 Abs. 1 Satz 3 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) eine Abstandsfläche nicht erforderlich ist vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Diese Festsetzung führt dazu, dass der Neubau des Amtsgerichts Aschersleben vom Burgplatz aus in Richtung Oelstraße in bedarfsgerechter Größe gebaut werden kann.

Baugrenzen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels einer Stadtreparatur an der Straße „Über den Steinen" dient die Festsetzung einer Baulinie längs dieser Straße. Die Fassade des Neubaus im Plangebiet soll dazu annähernd denselben Abstand zur Straße aufweisen wie die dort früher vorhandene Bebauung. Dabei folgt die Baulinie längs der Straße „Über den Steinen" nicht den vorderen Grenzen der angrenzenden Flurstücke, die den früheren Fassadenverlauf längs der Straße markieren, sondern dem äußeren Rand des südlichen Gehwegs in der Straße. Ein Verlauf der Baulinie längs der Flurstücksgrenzen würde vor allem im Bereich der Flurstücke 23, 24 und 44 der Flur 62 in den bereits im Rahmen der Straßensanierung hergestellten Gehweg eingreifen. Zudem wäre dann der Gehweg für den Fußgängerverkehr nicht mehr ausreichend breit.

Zum Burgplatz, zur Straße „An der Darre" und zur Oelstraße hin wird die Festsetzung einer Baugrenze städtebaulich für ausreichend gehalten. Der räumliche Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt auch dort eine ausreichende Breite der straßenbegleitenden Gehwege.

5.5 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Amtsgerichts Aschersleben ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Dies schließt die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen nicht aus.

Garagengeschosse sind nach § 12 Abs. 4 Satz 1 BauNVO Geschossen, in denen sich nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen befinden. Somit handelt es sich bei Geschossen der Tiefgarage um Garagengeschosse.

Garagengeschosse sind gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht. Eine entsprechende Festsetzung enthält der Bebauungsplan nicht, da sie für nicht erforderlich gehalten wird.

Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Es wird davon ausgegangen, dass kein Geschoss der Tiefgarage mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Deshalb wird es sich bei Geschossen der Tiefgarage nicht um Vollgeschosse handeln. Somit sind Geschosse der Tiefgarage nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

5.6 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird stadteinwärts über die Straßen „Hinter dem Zoll“ und „Vor dem Steintor“ an die Bundesstraße 180 und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden. In die Gegenrichtung erfolgt die Anbindung über Luisenpromenade, Carl-von-Ossietzky-Platz und lange Reihe.

Die Straße „Über den Steinen“ und die Oelstraße sind als Einbahnstraßen beschildert. Dabei ist die Einbahnstraße „Über den Steinen“ in Richtung Westen beschildert und die Oelstraße in Richtung Norden.

Die im Plangebiet gelegenen Straßenabschnitte werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Im Bereich der bereits sanierten Straße „Über den Steinen“ und der Oelstraße wird die Straßenverkehrsfläche bis zum äußeren Rand der straßenbegleitenden Gehwege festgesetzt, auch wenn dies nicht mit dem Rand der Straßenflurstücke übereinstimmt.

Im Bereich der noch nicht sanierten Straße „An der Darre“ wird die Breite der im Plan festgesetzten Straßenverkehrsfläche vom südlichen Bord aus bemessen. Dabei wird für die Fahrbahn eine Breite von 5,50 m und für den nördlichen Gehweg von 2,0 m gewählt. Auch der Gehweg längs der Straße „Über den Steinen“ weist diese Breite auf.

Im Rahmen des Architektenwettbewerbs für den Neubau des Amtsgerichtes soll auch ein städtebauliches Konzept für den im Plangebiet gelegenen und platzartig aufgeweiteten Abschnitt

des Burgplatzes erarbeitet werden. Die gewählte Festsetzung dieser Fläche vollständig als Straßenverkehrsfläche lässt für die Gestaltung dieser Fläche jeden Spielraum.

Zum Burgplatz hin wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung über mögliche Standorte von Zufahrten zu dem Neubau des Amtsgerichts. Eine Zufahrt vom Burgplatz wird wegen der dortigen platzartigen Situation städtebaulich nicht gewünscht. Die östliche Seite des im Plangebiet gelegenen Teils des Burgplatzes soll durch den Neubau des Amtsgerichtes eine geschlossene Raumkante erhalten, die nicht durch eine Zufahrt unterbrochen wird.

Ruhender Verkehr

Im Zusammenhang mit dem Neubau des Amtsgerichtes ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Die Errichtung einer Tiefgarage schließt die Anlage oberirdischer Stellplätze nicht aus. In unmittelbarer Nachbarschaft an dem gegenüberliegenden Areal (Ecke „Vor dem Steintor" – „Carl-von-Ossietzky-Platz") ist die Realisierung eines Parkhauses geplant, das Parkhaus ca. 130 Stellplätze fassen soll.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Bahnhof Aschersleben ist vom Plangebiet etwa 800 m entfernt. Näher befindet sich die Bushaltestelle „Aschersleben, Vor dem Steintor", die von der Stadtbuslinie 142 angefahren wird. Wochentags wird diese Haltestelle von der Linie 142 nur in einer Richtung angefahren, in der Gegenrichtung ist die Haltestelle „Aschersleben, Lange Reihe" dem Plangebiet am nächsten gelegen. Die Haltestelle „Aschersleben, Vor dem Steintor" wird am Wochenende zusätzlich durch die Stadtbuslinie 141 angefahren. Darüber hinaus wird die Haltestelle „Aschersleben, Vor dem Steintor" im Schulbusverkehr von den Linien 143, 147 und 149 angefahren. Die Haltestellen „Aschersleben, Breite Straße" und „Aschersleben, Tie" werden von mehreren Buslinien im Regionalverkehr bedient, allerdings nur in Richtung Aschersleben.

Radverkehr

In den im Plangebiet gelegenen Straßenabschnitten ist eine Anlage von Radwegen nicht vorgesehen. Wegen der relativ geringen zulässigen Höchstgeschwindigkeit in den Planstraßen wird dies für nicht erforderlich gehalten.

In der in Richtung Westen beschilderten Einbahnstraße „Über den Steinen" ist der Radverkehr durch Beschilderung mit Verkehrszeichen 220 mit entsprechendem Zusatzzeichen in Gegenrichtung zugelassen. Dies gilt in der westlichen Verlängerung der Straße „Über den Steinen" entsprechend für die Straße „Vor dem Steintor". Allerdings ist die Einbahnstraße „Vor dem Steintor" in Richtung Osten beschildert. Im Rahmen des nachfolgenden Architektenwettbewerbs soll deshalb bei der Gestaltung des Burgplatzes darauf geachtet werden, dass dort für den Radverkehr im Zuge dieser beiden Straßen in beide Fahrtrichtungen eine den Belangen des Radverkehrs angemessene Verkehrsführung vorgesehen wird. Dies dient der Verbindung des Radverkehrs aus dem Einetal und der Straße „Vogelgesang" in die Altstadt Aschersleben. Die Radroute aus dem Einetal in die Altstadt ist auch Bestandteil der im Jahr 2017 erstellten „Machbarkeitsstudie touristische Radtour im Nordostharz".

5.7 Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung

Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Plangebiets ist eine Verlegung zusätzlicher Leitungen erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische

Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 3). Damit wird die Errichtung oberirdischer Leitungen verhindert.

Elektrizität

Betreiber des Verteilnetzes für Strom im Gebiet der Stadt Aschersleben ist die Ascanetz GmbH. In den Straßen des Plangebietes sind Stromkabel einschließlich Straßenbeleuchtung vorhanden.

Fernwärme

Betreiber des Fernwärmenetzes Aschersleben ist die Ascanetz GmbH. In den Straßen des Plangebietes sind Fernwärmeleitungen vorhanden. Am Straßenknoten der Oelstraße mit den Straßen „An der Darre" und „Zippelmarkt" reicht der Schutzstreifen der Fernwärmeleitung in die Fläche für den Gemeinbedarf, deshalb wird dort ein Leitungsrecht festgesetzt. In der Stadt Aschersleben besteht kein Anschluss- und Benutzungszwang an das Fernwärmenetz.

Gas

Die Stadt Aschersleben wird durch die die Ascanetz GmbH mit Gas versorgt. In den Straßen „Übe den Steinen", „An der Darre" und am Burgplatz sind Gasleitungen vorhanden. Im Bereich des Burgplatzes ragt der Schutzstreifen der Gasleitung in die Fläche für den Gemeinbedarf, dort wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Ascanetz GmbH. In den Straßen des Plangebietes sind Trinkwasserleitungen vorhanden. Hydranten befinden sich an der Einmündung der Oelstraße in die Straße „Über den Steinen" (Hydrant 239, Kapazität 74 m³/h), am Straßenknoten der Oelstraße mit den Straßen „An der Darre" und „Zippelmarkt" (Hydrant 240, Kapazität 52 m³/h), in der Straße „An der Darre" östlich vom Gebäude Burgplatz 4 (vor der Polizei, Hydrant 241, Kapazität 76 m³/h) sowie am Burgplatz im Einmündungsbereich der Straße „An der Darre" in den Straßenzug aus den Straßen „Über den Steinen" und „Vor dem Steintor" (Hydrant 242, Kapazität 64 m³/h und Hydrant 244, Kapazität 64 m³/h).

Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Gemeinden im Sinne des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes sind gemäß § 1 Abs. 1 BrSchG die Einheitsgemeinden und Verbandsgemeinden.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Für Flächen für den Gemeinbedarf enthält die Tabelle des Arbeitsblatts keine Angaben. durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Hilfsweise wird der Löschwasserbedarf für Kerngebiete mit mehr als einem Vollgeschoss herangezogen, für diese beträgt der Grundbedarf an Löschwasser bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Im Plangebiet wird nur die Errichtung von Gebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen erwartet.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten.

Deshalb wird von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen.

Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in einem Umkreis von 300 m um den nächstgelegenen Hydranten liegt, auch wenn die Vorhaltung von Löschwasser satzungsgemäß nicht die Aufgabe der Ascanetz GmbH ist.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

Telekommunikation

In den Straßen des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Am Burgplatz reicht eine Trasse der Telekommunikationslinien mit ihrem Schutzstreifen in die Fläche für den Gemeinbedarf hinein. Dort wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem Eigenbetrieb Abwasserentsorgung der Stadt Aschersleben. Das in der Stadt Aschersleben anfallende Abwasser wird sowohl im Misch- wie im Trennsystem entwässert. Die Oelstraße und die Straße „An der Darre“ werden seit dem Jahr 1998 im Trennsystem entwässert. Die Straße „Über den Steinen“ wird im Mischsystem entwässert und verfügt zusätzlich über einen im Jahr 2011 errichteten Regenwasserkanal nur für das auf der Straße anfallende Niederschlagswasser.

Die Schmutzwasserentsorgung und die Regenwasserentsorgung erfolgen über das öffentliche Netz. Das Schmutzwasser wird zu der im Osten der Stadt an der Schierstedter Straße gelegenen Kläranlage geleitet.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallversorgung für das Plangebiet erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.

5.8 Maßnahmen gegen Hochwasserschäden

Ein Teil des Plangebietes liegt im Hochwasserrisikogebiet. Dabei handelt es sich um ein Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 78b WHG.

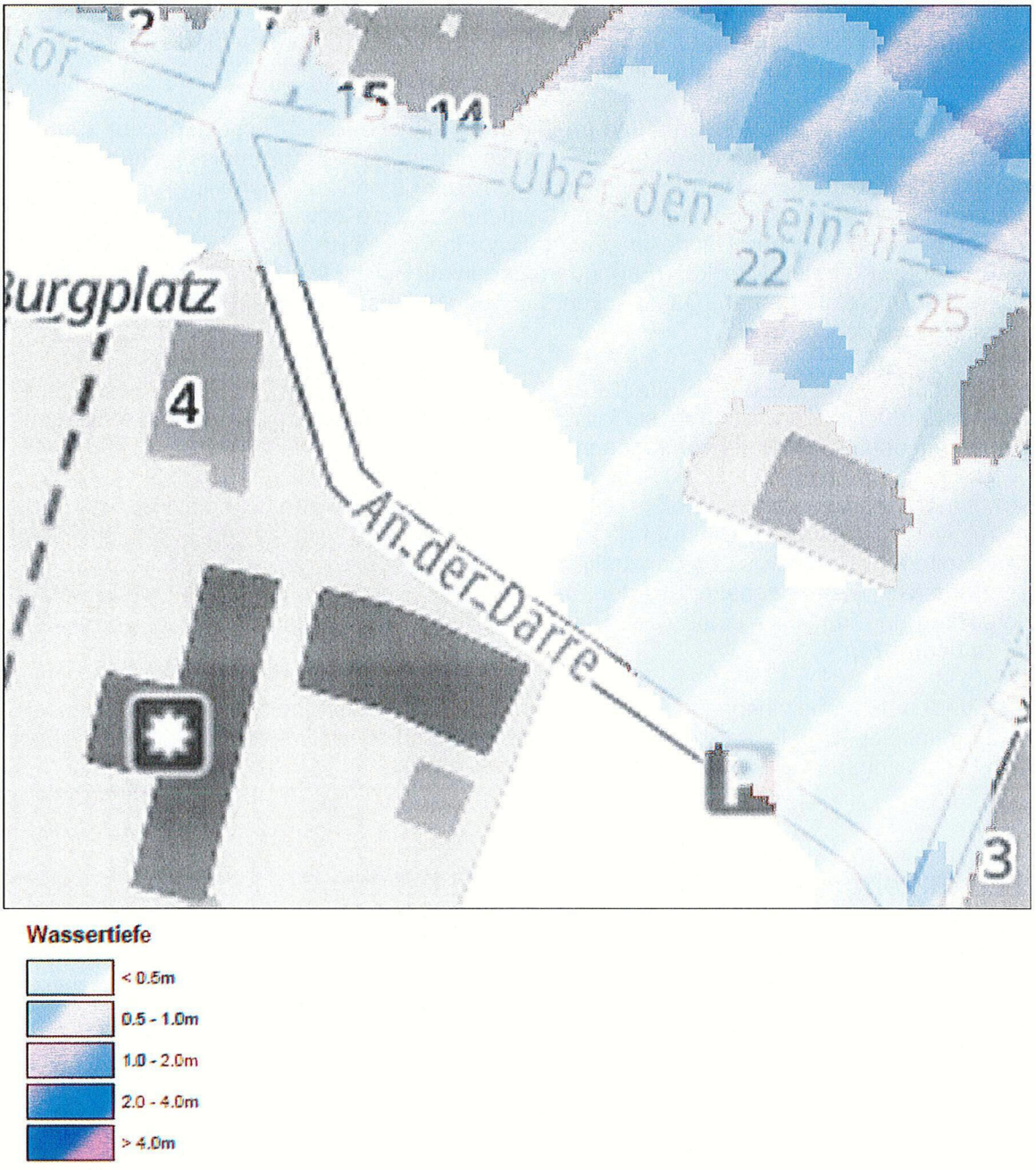


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte HQ200[2]

[2] https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html

In dem im Plangebiet gelegenen Teil des Hochwasserrisikogebietes sind bei einem Hochwasserereignis, das rechnerisch einmal in 200 Jahren zu erwarten ist, Wassertiefen von unter 0,5 m zu erwarten.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 WHG, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen für nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen die Anforderungen des Leitfadens „Baukonstruktive Überflutungsvorsorge" der VdS Schadenverhütung GmbH zu beachten (textliche Festsetzung 4).[3] Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um einen Leitfaden mit Hinweisen für die Wahl geeigneter Bauarten und deren bauliche Umsetzung.

Dieser Leitfaden zur Schadenverhütung greift auf ein ganzheitliches Schutzkonzept zurück, das sich in der Praxis bewährt hat. Zudem sind die umfangreichen Ergebnisse aktueller Forschung zu baukonstruktiver Überflutungsvorsorge, u. a. Kriterien zur Beurteilung und Optimierung baulicher Widerstandsfähigkeit gegen Überflutung, für die Anwendung in der Praxis aufbereitet. Die schematischen Darstellungen zur Einordnung typischer Bauarten für Konstruktionen von Außenwand und Decken-/Fußboden runden mit Beispielen der Nutzen- und Kostenanalyse die Empfehlungen ab. Damit sollen das überflutungsangepasste Planen und Bauen konkretisiert werden.

Eine Überflutung von Gebäuden durch Flusshochwasser, Starkregen, hohen Grundwasserspiegel und/oder Rückstau der angeschlossen Kanalisation kann erfahrungsgemäß erhebliche Schäden am und im Gebäude verursachen.

Überflutungsschäden können wirksam begrenzt und minimiert werden, u. a. mit Hilfe von baukonstruktiven Maßnahmen. Diese Maßnahmen sollen je nach technischen und finanziellen Möglichkeiten im Rahmen eines ganzheitlichen Schutzkonzeptes geplant, realisiert und, sofern erforderlich, instandgehalten werden, um Überflutungsschäden gemäß der gesetzlichen Anforderung und im Sinne eines umfassenden Risikomanagements wirksam zu vermeiden bzw. zu begrenzen.

Der Leitfaden behandelt insbesondere Gefahren und Risiken der Überflutung von Gebäuden und deren Inhalt und stellt baukonstruktive Schutzmaßnahmen als Empfehlung und Anregung für die Praxis anhand von konkreten Beispielen vor.

5.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 23 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche längs einer Gasleitung und längs von Telekommunikationslinien zugunsten der Ascanetz GmbH und der Telekom Deutschland GmbH festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat längs der Gasleitung eine Gesamtbreite von 4,0 m und längs der Telekommunikationslinien eine Gesamtbreite von 1,0 m. (textliche Festsetzung 5.1)

[3] Dieses Regelwerk kann im Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben, Markt 1, 06449 Aschersleben eingesehen werden und bei der VdS Schadenverhütung GmbH, Amsterdamer Straße 174, 50735 Köln bezogen werden.

Mit dem festgesetzten Leitungsrecht werden die Gasleitung der Ascanetz GmbH und die Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH und deren Schutzstreifen gesichert, soweit sie aus dem Straßenraum in die Fläche für den Gemeinbedarf reichen.

Auf Teilflächen der Flurstücke 31 und 32 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche längs einer Fernwärmeleitung zugunsten der Ascanetz GmbH festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 4,0 m. (textliche Festsetzung 5.2)

Mit dem festgesetzten Leitungsrecht wird die Fernwärmeleitung der Ascanetz GmbH und deren Schutzstreifen gesichert, soweit sie aus dem Straßenraum in die Fläche für den Gemeinbedarf reicht.

5.10 Erhaltung von Bäumen

Am Burgplatzes befindet sich zwischen der Fahrbahn der Straße „An der Darre“ und der Fläche für den Gemeinbedarf eine Platane, die den Straßenraum des Burgplatzes prägt. Dieser Baum soll auch aus städtebaulichen Gründen erhalten werden und wird im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt.

6. Örtliche Bauvorschrift

Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 85 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA auch durch Bebauungsplan erlassen werden.

Die Gemeinden können gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt, über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Darüber hinaus können Gemeinden gemäß § 85 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, die den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbilds und der Baukultur regeln (Gestaltungssatzung).

Aus den Festlegungen der Gestaltungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet Aschersleben - Innenstadt vom Dezember 2006 wurde für das Plangebiet eine örtliche Bauvorschrift sinnvoll weiterentwickelt. Diese örtliche Bauvorschrift soll ein hohes Maß an Gestaltqualität des Neubaus des Amtsgerichts gewährleisten.

6.1 Dachform

Die von den angrenzenden Straßenräumen „An der Darre“, Oelstraße und „Über den Steinen“ aus sichtbaren Dachflächen sind mit einer Dachneigung zwischen 45º und 75º auszuführen.
(örtliche Bauvorschrift 6).

Besteigt man einen der zahlreichen Türme der Stadt, erblickt man die mittelalterlich anmutende Dachlandschaft aus verschachtelten Dachflächen in verschiedensten Rottönen, unterbrochen von den hohen Schieferdächern der Kirchen und wichtigsten öffentlichen Gebäude. Aber auch vom Straßenraum aus prägen die dominanten Dächer ganz wesentlich das Erscheinungsbild der Häuser.

Ursache dieser starken Präsenz der Dachflächen sind die hohen Dachstühle der historischen Gebäude. Sowohl die Stadthöfe der Kaufleute und Ackerbürger als auch die Kleinwohnhäuser der Handwerker benötigten zu Lagerzwecken große Dachböden. So entwickelten sich Dachneigungen von 45 Grad und steiler.

Auch bei der stadtbildprägenden Heckner-Architektur findet sich eine starke Betonung der Dachflächen. Diese wird oft durch die Ausbildung von Walmdächern in Verbindung mit prägnanten Dachgauben erreicht. Neubauten unserer Zeit setzten diese ortstypische Tradition fort.

Die Vorgabe der Dachneigung zwischen 45º und 75º für die Dachflächen, die von den angrenzenden Straßenräumen aus sichtbar sind, gewährleistet, dass sich der Anblick des Neubaus des Amtsgerichts im Hinblick auf dessen Dachneigung in das Ortsbild einfügt. Die Beschränkung der vorgegebenen Dachneigung auf von den angrenzenden Straßenräumen aus sichtbare Dachflächen bewahrt für den nachfolgenden Architektenwettbewerb Spielräume für die Dachgestaltung. Die Nennung der Straßennamen stellt klar, welche angrenzenden Straßenräume gemeint sind.

6.2 Dachgestaltung

Zu den angrenzenden Straßen ist gegenüber den Fassaden ein Dachüberstand von mindestens 40 cm und höchstens 50 cm vorzusehen (örtliche Bauvorschrift 7). Dachüberstand ist der Teil des Daches, der über die Außenwand eines Gebäudes an Traufe oder Ortgang hinausragt.

Der Dachüberstand wird oft als Nebensache angesehen und damit gestalterisch vernachlässigt. Dabei stellt der Dachüberstand – vom Betrachter von unten her gesehen – einen wesentlichen Teil der Fassade dar, den Abschluss nach oben. Die örtliche Bauvorschrift vermeidet, das die Fassade keinen oder nur einen geringen Dachüberstand als oberen Abschluss der Fassade erhält. Sehr große Dachüberstände sind nicht in der Altstadt Aschersleben nicht ortstypisch und sollen deshalb ebenfalls vermieden werden. Sehr weite Dachüberstände verändern das Erscheinungsbild der Straßenräume.

6.3 Fassadengestaltung

Die Fassaden von Gebäuden längs von Straßen und Plätzen sind jeweils an mehreren Stellen vertikal zu gliedern (örtliche Bauvorschrift 8.1).

Das Plangebiet besteht an der Straße „Über den Steinen“ aus sechs Flurstücken und an der Straße „An der Darre“ aus neun Flurstücken. An dieser Flurstückssituation ist noch heute ablesbar, wie viele Gebäude früher mit ihren unterschiedlichen Fassaden im Plangebiet gestanden haben.

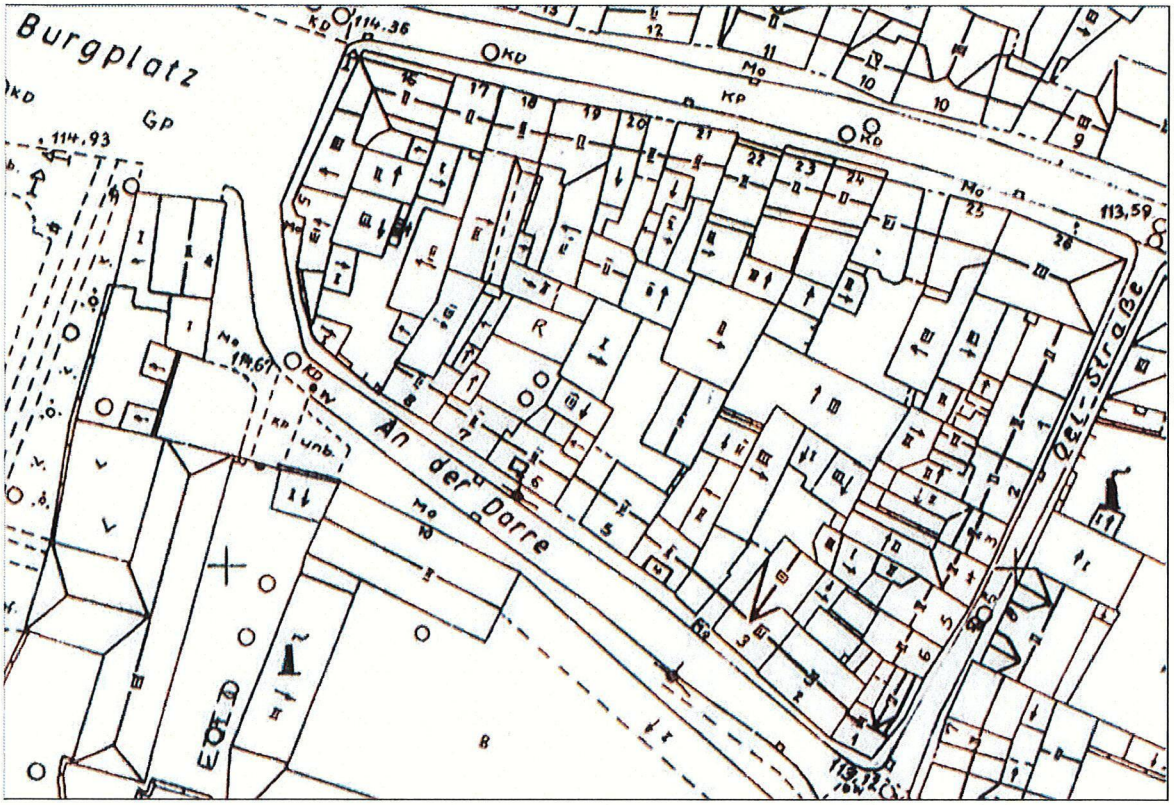


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Vermessung aus dem Jahr 1972

In einer Vermessung aus dem Jahr 1972 ist die früher im Plangebiet vorhandene Bebauung erkennbar. Deutlich zu erkennen sind die früheren Gebäude „Über den Steinen" Hausnummern 16 bis 21, „An der Darre" Hausnummern 1 bis 8 und Burgplatz 5. Eine Stadtreparatur, wie sie mit dem Neubau des Amtsgerichts auch beabsichtigt ist, ist deshalb nur mit einer mehrfachen vertikalen Gliederung der Fassaden möglich. Die Ausgestaltung dieser vertikalen Gliederung bleibt dem Ergebnis des nachfolgenden Architektenwettbewerbs überlassen. Die Formulierung der örtlichen Bauvorschrift lässt hierfür ausreichend Spielraum.

In den Fassaden von Gebäuden längs von Straßen und Plätzen sind nur Fenster mit stehenden Formaten zulässig (örtliche Bauvorschrift 8.2).

Fenster in Fassaden längs der Straßen „An der Darre", Oelstraße und „Über den Steinen" sowie dem Burgplatz sind somit in einem Format höher als breit auszuführen. In der Altstadt Aschersleben sind aus den verschiedenen Epochen unterschiedliche Gestaltungen von Fenstern zu finden. Es handelt sich jedoch – mit Ausnahme von Schaufenstern – stets um Fenster mit stehendem Format. Schaufenster sind jedoch für ein Amtsgericht untypisch. Deshalb sollen auch für den Neubau des Amtsgerichts nur Fenster mit stehendem Format zugelassen werden.

6.4 Materialien

Für die Außenhaut der Fassaden von Hauptgebäuden sind als Materialien Außenputz, Vormauerziegel, Klinker sowie Fassadenplatten aus Naturstein zulässig. Fassadenplatten aus Naturstein dürfen für die Außenhaut der Fassaden nur gebürstet oder gebrochen, jedoch nicht geschliffen oder poliert, verwendet werden. (örtliche Bauvorschrift 9.1)

Für die Fenster und Türen in den Fassaden von Gebäuden sind als Materialien Holz und Metall zulässig. Insbesondere Fenster und Türen aus Kunststoff sind unzulässig. (örtliche Bauvorschrift 9.2)

Für Außenfensterbänke und Abdeckungen an Fassaden von Hauptgebäuden sind als Materialien Titanzinkblech, Kupfer und nicht polierter Naturstein zulässig. Insbesondere Außenfensterbänke und Abdeckungen an Fassaden aus Aluminiumblechen, aus eloxierten Blechen und aus Kunststoff sind unzulässig. Für Abdeckungen außerhalb von Fassaden von Hauptgebäuden sind als Materialien nur Titanzinkblech und Kupfer zulässig. (örtliche Bauvorschrift 9.3)

Mit der örtlichen Bauvorschrift 9.1 bis 9.3 werden in der Altstadt Aschersleben untypische Materialien ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden insbesondere solche Materialien, deren Erscheinungsbild ein anderes Material vortäuscht. Dies gilt auch für spiegelnde oder glänzende Formen der Bearbeitung von Materialien.

Für die Dacheindeckung der Dachflächen von Hauptgebäuden sind nur nicht glänzende Dachziegel aus Ton in den Farbtönen 2001 (Rotorange), 3002 (Karminrot), 3009 (Oxidrot), 3013 (Tomatenrot),3016 (Korallenrot), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7024 (Graphitgrau), 8004 (Kupferbraun) und 8012 (Rotbraun) sowie deren jeweiligen Mischtöne der Farbsammlung RAL Classic[4], Dachschiefer oder Stehfalzdeckungen aus Zinkblech oder Kupferblech zulässig. Insbesondere Dachsteine aus Beton, glasierte Dachziegel, edelengobierte Dachziegel, eloxierte Stehfalzdeckungen, andere Metalle als Zink und Kupfer sowie Kunststoffe sind an Gebäuden als Materialien für die Dacheindeckung der von den angrenzenden Straßenräumen aus sichtbaren Dachflächen von Gebäuden unzulässig. (örtliche Bauvorschrift 9.4)

In der Altstadt Aschersleben sind Tondachziegel das typische Material für die Dacheindeckung. Daneben gibt es gerade auch auf öffentlichen Gebäuden schiefergedeckte Dächer. Deshalb werden als Material für die Dacheindeckung Tondachziegel, Dachschiefer oder Stehfalzdeckungen aus Zinkblech oder Kupferblech zugelassen. Als Tondachziegel verwendet werden dürfen nur Dachziegel in naturroten und bestimmten grauen Farbtönen. Das Erscheinungsbild der Dächer in der Altstadt, das sich von den zahlreichen Türmen der Stadt bietet, soll nicht durch vor Ort untypische Farbtöne beeinträchtigt werden. Die in der Altstadt überlieferte Dachlandschaft soll erhalten werden. Altstadtuntypische glänzende Materialien für die Dacheindeckung wie glasierte Dachziegel oder edelengobierte Dachziegel werden ausgeschlossen.

Die zulässigen Farbtöne der Dacheindeckung werden konkret bestimmt. So hat das Verwaltungsgericht Hannover in seinem Urteil vom 29. Oktober 2013 (Az. 4 A 3611/12) entschieden, dass „hellgrau" als Farbvorgabe in einer örtlichen Bauvorschrift zu unbestimmt ist.

Die Farbsammlungen der RAL gGmbH bestimmen Farbtöne konkret. Bei dem Farbsystem Bei RAL Classic handelt es sich um eine historisch gewachsene Sammlung, die schwerpunktmäßig aus den Anforderungen der Industrie entstanden ist. RAL Classic-Farben[5] haben vierstellige Farbnummern, wobei die 2 als erste Ziffer systematisch für orange und die 3 für rote Farbtöne steht. Alle RAL Classic-Farben haben einen Namen als Hilfsbezeichnung. Bei den in dieser örtlichen Bauvorschrift genannten RAL Classic-Farben handelt es sich um Farben, die die Farbgebung der Tonziegel und Betondachsteine hinreichend bestimmen.

[4] Diese Farbsammlung kann im Stadtplanungsamt der Stadt Aschersleben, Markt 1, 06449 Aschersleben eingesehen werden und bei der RAL gGmbH, Fränkische Straße 7, 53229 Bonn bezogen werden.

[5] Übersicht aller RAL Classic Farben:
https://www.ral-farben.de/alle-ral-farben

Für die Verblechungen und Abdeckungen bei der Dacheindeckung von von den angrenzenden Straßenräumen aus sichtbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sind nur Titanzinkblech und Kupfer als Materialien zulässig. Insbesondere eloxierte Bleche und andere Metalle sowie Kunststoffe sind an Dachflächen von Gebäuden in der Fläche für den Gemeinbedarf als Materialien für Verblechungen und Abdeckungen bei der Dacheindeckung von Gebäuden unzulässig. (örtliche Bauvorschrift 9.5)

Für die Verblechungen und Abdeckungen bei der Dacheindeckung sollen an von den angrenzenden Straßenräumen aus nur in der Altstadt Aschersleben typische Materialien zulässig sein. Insbesondere Kunststoffe und glänzende Materialien gelten für Verblechungen und Abdeckungen als ortsuntypisch.

Die Flächen von Fahrgassen von Parkplätzen, von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Gehwegen sind mit Pflaster aus Naturstein zu befestigen. Es sind nur Borde aus Naturstein zulässig. (örtliche Bauvorschrift 9.6)

In der Altstadt Aschersleben wurden die historischen Straßen und Plätze mit Naturstein gepflastert. Dabei ist die Verwendung von Großpflaster für Fahrbahnen charakteristisch. Gehwege sind zumeist aus Mosaikpflaster fächerförmig ausgebildet. Das Mosaikpflaster besteht im historischen Bestand aus Bernburger Kalkstein, in der Altstadtsanierung nach 1990 wird hierfür wegen der Frostbeständigkeit Granit verwendet. Bordsteine bestehen in Aschersleben traditionell aus Granit. Auch wurde das Material über die Jahrhunderte nach Abbruch alter Bauten wie der Askanier-Burg oder der Stadttore für Neubauten wiederverwendet.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in, an oder auf Außenwandflächen im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur auf solchen Dachflächen zulässig, die von den Straßenräumen des Burgplatzes sowie der Straßen „An der Darre“, Oelstraße und „Über den Steinen“ aus nicht eingesehen werden können. (örtliche Bauvorschrift 9.7)

Grundsätzlich sollen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zugelassen werden. Das berücksichtigt auch das Ziel in § 1 Abs. 2 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 65% im Jahr 2030 zu steigern, und dass vor dem Jahr 2050 der gesamte Strom, der im Bundesgebiet erzeugt oder verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt wird. Unzulässig sollen diese Anlagen nur an solchen Standorten sein, an denen die jeweilige Anlage vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar ist.

6.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur längs der Straße „An der Darre“ und der Oelstraße sowie längs der Grenzen zu den Flurstücken 36 und 40 der Flur 62 der Gemarkung Aschersleben zulässig (örtliche Bauvorschrift 10.1).

Längs der Straße „Über den Steinen“ wird eine Baulinie festgesetzt, die entlang vom äußeren Rand des vorhandenen Gehwegs verläuft. Zwischen Straße und Gebäude können dort keine Fläche entstehen, die eingefriedet werden könnten. Entsprechend wird für die Seite zum Burgplatz hin davon ausgegangen, dass dort die öffentliche Verkehrsfläche bis an das künftige Gebäude des Amtsgerichts heranreichen wird. In die übrigen Richtungen ist es in Abhängigkeit vom Ergebnis des nachfolgenden Architektenwettbewerbs durchaus denkbar, dass zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Gebäude Freiflächen entstehen, die eingefriedet werden könnten.

Zulässige Materialien für Einfriedungen sind Holz, Schmiedeeisen, Naturstein, Klinkermauerwerk, geputzte Mauerwerkswände und lebende Hecken sowie Stabgitterzäune in den Farben anthrazit oder verzinkt mit einer Höhe bis zu 2,00 m. Insbesondere Betonelemente, Kunststoffe, Verbundwerkstoffe mit Kunststoffanteil und in Zäune eingeflochtene Kunststoffelemente sind als Material für Einfriedungen unzulässig. (örtliche Bauvorschrift 10.2)

Die zulässigen Materialien für Einfriedungen werden auf in der Altstadt Aschersleben typische Materialien beschränkt.

6.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die vorhandene Geländehöhe darf – außer für die Errichtung von Zufahrten zu Tiefgaragen – nur bis zu einem Höchstmaß von 0,50 m durch Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern verändert werden (örtliche Bauvorschrift 11).

Diese örtliche Bauvorschrift begrenzt aus gestalterischer Sicht Aufschüttungen sowie Abgrabungen, damit die Höhenlage der Grundstücke nicht erheblich verändert und dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

6.7 Genehmigungspflicht

Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen, an die diese örtlichen Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA einer schriftlichen Genehmigung der Stadt Aschersleben.

Die Gemeinde kann gemäß § 85 Abs. 2 Satz 2 BauO in den örtlichen Bauvorschriften bestimmen, dass die Errichtung und die Änderung von Anlagen, an die die örtlichen Bauvorschriften nach § 85 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1, 2 und 3 BauO LSA Anforderungen stellen, einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen. Die Genehmigungspflicht dient der Durchsetzung der örtlichen Bauvorschrift.

6.8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Satz 1 KVG LSA, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot einer Satzung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Die Begrenzung der Geldbuße auf bis zu 5.000 Euro entspricht der Höchstgrenze in § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des nachrichtlich übernommenen Archäologischen Flächendenkmals Aschersleben im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Archäologische Flächendenkmale sind Kulturdenkmale, in denen Mehrheiten archäologischer Kulturdenkmale vorhanden sind. Sind auf einer Fläche zahlreiche archäologische Kulturdenkmale vorhanden, so bildet die begrenzte Fläche ein archäologisches Flächendenkmal.

Wegen der räumlichen Lage des Plangebiets in einem archäologischen Flächendenkmal sind nach der Einschätzung der Stadt Aschersleben archäologische Funde zu erwarten.

7.2 Hochwasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebietes, jedoch nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets außerhalb eines Überschwemmungsgebietes sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. In diesen Gebieten sind bei der Änderung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 78b Abs. 1 WHG)

Mit der Vorschrift des § 78b WHG wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass es keinen absoluten Schutz vor Hochwasser gibt und entsprechende Vorsorge zu treffen ist. Um in den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten künftig Hochwasserschäden zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren, werden gewisse Vorgaben im Hinblick auf das Bauen gemacht, die jedoch das – angesichts des im Vergleich zum Bauen in Überschwemmungsgebieten – geringere Gefährdungspotenzial berücksichtigen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG).

Innerhalb des Hochwasserrisikogebietes sind aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes bei der Errichtung baulicher Anlagen die Anforderungen des Leitfadens „Baukonstruktive Überflutungsvorsorge“ der VdS Schadenverhütung GmbH zu beachten (textliche Festsetzung 4).

8. Hinweise

Schottergärten

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

9. Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Nach Nr. 2 Buchst. b der Anlage 1 zum BauGB soll der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit einer eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB zu beschreiben. Zu diesen Belangen gehören auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.

„Natura 2000-Gebiete" sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2023/244/EU der Kommission vom 26.01.2023 zur Verabschiedung einer sechzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region sind „Wipper unterhalb Wippra" (EU-Code: DE4235-301) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 2,5 km östlich zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra". Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung so weit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte so weit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil des Umweltberichts.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob die Aufstellung des Bebauungsplans einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Altstadt Aschersleben. Es umfasst im Wesentlichen früher bebaute Flächen zwischen den Straßen „Über den Steinen", Oelstraße und „An der Darre" sowie dem Burgplatz.

Das Plangebiet ist unbebaut. Im Plangebiet ist am Burgplatz eine straßenraumprägende Platane vorhanden, für die im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festgesetzt wird. An der Straße „Vor dem Steintor" ist an der Bushaltestelle eine Baumreihe aus vier Stadtbirnen vorhanden. Weitere Bepflanzungen befinden sich am Burgplatz. Zusätzlich ist längs eines Abschnittes der Oelstraße eine als Zwischenbegrünung angepflanzte Baumreihe vorhanden.

Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie Verkehrsflächen fest. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 festgesetzt. In der Fläche für den Gemeinbedarf werden zwei bis vier Vollgeschosse festgesetzt. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen.

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt circa 0,73 ha. Davon wird ein erheblicher Anteil als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dieser umfasst ca. 0,32 ha.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Schaffung von Baurecht für die Errichtung des Neubaus des Amtsgerichtes Aschersleben. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 festgesetzt. In der Fläche für den Gemeinbedarf werden zwei bis vier Vollgeschosse festgesetzt.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Das Kapitel enthält auch Angaben zur Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter im Einwirkungsbereich. Der Untersuchungsrahmen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für jedes Schutzgut gesondert festgelegt.

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra" (EU-Code: DE4235-301) vom Geltungsbereich von etwa 2,5 km kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des Gebiets „Wipper unterhalb Wippra" ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Die Größe der Betrachtungsräume der jeweiligen Schutzgüter spiegelt deren jeweilige Einwirkungsbereiche wider.

Nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft" und „Landschaft" kann davon ausgegangen werden, dass sie das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra" überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der

FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist in § 2 der Anlage Nr. 3.225 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt" (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck gemäß § 2 umfasst:
(1) die Erhaltung des Flusslaufes der Wipper im Bereich der Landschaftseinheiten der Östlichen Harzabdachung und des östlichen sowie nordöstlichen Harzvorlandes mit seinen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der naturnahen Fließgewässerabschnitte einschließlich der flussbegleitenden feuchten Staudenfluren, mesophilen Grünländer und artenreichen Auenwälder:
(2) die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:
   1. LRT gemäß Anhang I FFH-RL:
      Prioritäre LRT: 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
      Weitere LRT: 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitrichio-Batrachion, 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe,
      einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Äsche *(Thymallus thymallus)* und Barbe *(Barbus barbus)*; konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen
   2. Arten gemäß Anhang II FFH-RL:
      Bachneunauge *(Lampetra planeri)*, Biber *(Castor fiber)*, Groppe *(Cottus gobio)*, Großes Mausohr *(Myotis myotis)*, Stromgründling *(Romanogobio belingi)*.

Nach der Darstellung der Gebietskarte FFH 0164 (Maßstab: 1:10.000) ist das Gebiet in zwei Teile untergliedert. In der Verordnung sind die Angaben nicht nach Teilgebieten des Gebietes differenziert. Nach der Detailkarte „Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)" mit der Kartenblattnummer 223[6] ist davon auszugehen, dass der in Anhang I der FFH-Richtlinie gelistete Lebensraumtyp „Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)" (Code: 91E0*) in dem den Plangebiet nächstgelegenen Teil des Gebiets „Wipper unterhalb Wippra" mit einem Abstand von etwa 3 km an der Wipper im Naturschutzgebiet „Schierstedter Busch" vorkommt.

Von den genannten Lebensraumtypen ist der mit "*" markierte Typ „Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)" (Code: 91E0*) ein prioritärer natürlicher Lebensraumtypen im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG.

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra" und gegebenenfalls auf prioritäre Biotope oder prioritäre Arten.

[6] https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_223_n.pdf

Einschätzung

Die Einschätzung, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra" erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Grundsätzlich kann nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft" und „Landschaft" davon ausgegangen werden, dass sie überhaupt die „Wipper unterhalb Wippra" erreichen können. Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra" vom Geltungsbereich von etwa 2,5 km und der Art der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind Beeinträchtigungen auch für diese Einwirkungsbereiche nicht zu erwarten. Das Schutzgut „Landschaft" umfasst vorwiegend den Aspekt des Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die von außen in das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung hineinwirken, können jedoch – auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten – nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Lebensräume führen.

Bewertung

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass der Bebauungsplan – gemessen an den Erhaltungszielen des Gebiets – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra" erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass die Aufstellung des Bebauungsplans den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, die „Wipper unterhalb Wippra" erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Aschersleben jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen der „Wipper unterhalb Wippra" führen können.

Deshalb wird die Aufstellung des Bebauungsplans auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wipper unterhalb Wippra" erheblich beeinträchtigen zu können.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Zur Bildung von Flurstücken für den Neubau des Amtsgerichts ggf. die Verschmelzung von Flurstücken erforderlich. Ein Ankauf der Flurstücke soll nach Abschluss des Architektenwettbewerbs erfolgen

Entschädigungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf entstehen keine Entschädigungsansprüche.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die angrenzenden Straßen. Eine Verlegung von zusätzlichen Versorgungsleitungen und von Abwasserkanälen ist zur Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich zumindest für solche Bebauungspläne nach § 13a BauGB erforderlich, bei denen die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mindestens 20.000 m² beträgt.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist somit bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB generell nicht erforderlich. Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist dagegen die Erforderlichkeit eines Ausgleichs möglich. Ob für den Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, hängt somit maßgeblich davon ab, ob der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB aufgestellt wird und damit davon, ob die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mindestens 20.000 m² beträgt.

Wenn ein Ausgleich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist, muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden.

11. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld sind keine faunistischen Erfassungen bekannt, daher kann nur das potenzielle faunistische Artenspektrum auf der Grundlage der erhobenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet und dessen Umfeld beschrieben werden. Das Plangebiet

besitzt aufgrund seiner gegenwärtigen Gestalt als intensiv genutzter Parkplatz nur bedingt eine Lebensraumfunktion als Teillebensraum für Pflanzen und Tiere.

Für eine straßenraumprägende Platane am Burgplatz wird im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festgesetzt. An der Straße „Vor dem Steintor" ist an der Bushaltestelle eine Baumreihe aus vier Stadtbirnen vorhanden. Weitere Bepflanzungen befinden sich am Burgplatz. Zusätzlich ist längs eines Abschnittes der Oelstraße eine als Zwischenbegrünung angepflanzte Baumreihe vorhanden. Diese Baumreihe werden im Bebauungsplan nicht mit Erhaltungsgebot belegt, um eine Bebauung aus Richtung Burgplatz wieder bis an die Oelstraße entsprechend der früher dort vorhandenen Bebauung wieder zu ermöglichen. Die Gestaltung des im Plangebiet gelegenen Teils des Burgplatzes soll mit Ausnahme der Erhaltung der Platane dem Ergebnis des nachfolgenden Architektenwettbewerbs vorbehalten bleiben.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben. Vielmehr handelt es sich um einen Bebauungsplan, der mit seinen Festsetzungen und seiner örtlichen Bauvorschrift zu einer Stadtreparatur in einem Teil der Altstadt Aschersleben beiträgt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Aschersleben als eine Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen deshalb der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Verkehr

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nur in geringem Umfang zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Beschäftigten und Besucher des Amtsgerichtes zu erwarten. Im Gegenzug werden allerdings die Fahrten von und zu dem dort gegenwärtig vorhandenen Parkplatz entfallen. Deshalb dürfte es an bestehenden Wohngebäuden in der Nachbarschaft durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung führen.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen für die Errichtung des Neubaus des Amtsgerichtes Aschersleben. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Aschersleben gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

Städtischer Haushalt

Der Stadt Aschersleben entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Kosten, jedoch nicht durch dessen Verwirklichung. Die Verwirklichung des Bebauungsplans soll auf Kosten des Landes Sachsen-Anhalt erfolgen.

12. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“	0,3249	44,6
Straßenverkehrsflächen	0,4032	55,4
Gesamt	0,7281	100,0

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2023/238/EU der Kommission vom 26.01.2023 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer sechzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 36 S. 384)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 191), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, berichtigt 1992, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz. Beschluss vom 09.03.2009. Regionale Planungsgemeinschaft Harz. Quedlinburg.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 2. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 29.09.2020. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)