

**Stadt Aschersleben
Salzlandkreis
Land Sachsen-Anhalt**

Bebauungsplan Nr. 17 A

"Wohngebiet - Bei den elf Morgen"

Begründung

Entwurf

Stand: 16.03.2018

Büro STADT+DORF

Dipl.-Ing. C. Senula
Stadt- und Regionalplaner

Augustinern 39
06484 Quedlinburg
Tel. 03946 52 66 32

Stadt Aschersleben

Bebauungsplan Nr. 41 "Wohngebiet - Bei den elf Morgen"

- Begründung -

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen	3
1.1 Grunddaten zur Planung	3
1.2 Verfahren	4
1.3 Plangebiet	4
1.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
1.5 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans - Entwicklungsgebot	6
2. Planungsvorgaben	8
2.1 Raumordnung und Landesplanung, Raumordnungskataster	8
2.2 Flächennutzungsplan (FNP) - Aschersleben	10
2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Aschersleben 2020	11
2.4 Sonstige Vorgaben	11
3. Bestandsanalyse	12
3.1 Nutzung und bauliche Anlagen	12
3.2 Vorhandene Straßen und Wege	12
3.3 Technische Infrastruktur	12
3.4 Naturräumliche Bedingungen	13
4. Planinhalt und Festsetzungen	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
4.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
4.5 Ver- und Entsorgungsanlagen	20
4.6 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind	21
4.7 Grünflächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	22
4.8 Grünflächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	23

Anlagen:	Seite
Anlage 1: Übersichtskarte mit Plangebiet ca. M. 1:10.000	4
Anlage 2: Flächennutzungsplan - Aschersleben (Ausschnitt) ca. M. 1:10.000	10
Anlage 3: Pflanzliste - Einheimische Gehölze im Harz und Harzvorland	24
Anlage 4: Hinweise	25
Anlage 5: Quellen, Literatur	26
Anlage 6: Bebauungsplan Nr. 17A "Wohngebiet - Bei den elf Morgen" Teil A - Planteil, M. 1: 500 Teil B:- Textliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke	

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Aschersleben beabsichtigt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes /42/ und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) /42/ die Neuerschließung einer Brachfläche zum Wohnungsbau im Südosten der Stadt. Der Standort umfasst ein Gelände des ehemaligen VEB Baumaschinen, südlich der Bahnlinie und nördlich der Lindenstraße.

Im Plangebiet erfolgten ab 1994 Abbrüche aller alter Werkhallen und anderer gewerblicher Hochbauten. Das Abbruchgelände besteht derzeit zum großen Teil aus ruderalen Grünflächen auf Fundamentresten der ehem. Werkhallen und anderen Versiegelungen.

Auf einer Teilfläche im Südwesten besteht das Seniorenheim der Villa Richter GmbH mit Altenpflege und Seniorenbetreuung.

Das gesamte Gelände ist eingezäunt.

Der Investor hat per Stadtratsbeschluss eine Option zum Kauf der Fläche und beabsichtigt den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Grundlage der Planung ist § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). /2/

Zu erarbeitende Bestandteile sind:

- Bebauungsplan, Teil A - Planteil, Teil B - Textteil (Festsetzungen)
- Begründung

1.1 Grunddaten zur Planung

Bezeichnung:	Bebauungsplan Nr. 17 A "Wohngebiet - Bei den elf Morgen"
Standort:	06449 Aschersleben, Lindenstraße - Gemarkung Aschersleben, Flur 86 - Flurstücke 30, 31/2, 31/3, 31/4, 34/8, 34/9, 34/11, 34/12, 34/13, 34/14, 34/15, 44/5, 165, 166 - Fläche im Plangebiet ca. 23.842 m ² = 2,38 ha
Eigentümer:	Michael Glittenberg, Wohnbebauung Lindenstraße UG Bärenröder Straße 97b, OT Güntersberge 06493 Harzgerode
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet - Wohngebäude und Nebenanlagen - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 - offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser, Hausgruppen, max. 50 m lang - Traufhöhe 7 - 10 m
Verkehr:	Zufahrten von der Kreuzstraße, Lindenstraße und befahrbaren Wohnweg - Innere Erschließung durch befahrbaren Wohnweg mit Richtungsverkehr, ca. 3,5 m breite Fahrspur, verkehrsberuhigt, öffentliche Verkehrsfläche - Minimale Straßenraumbreite ca. 4,75 m - Mischnutzung von Fußgänger-, Rad- und Fahrzeugverkehr, Aufenthalt - Verkehrsstärke unter 100 Kfz/h, kein ÖPNV - 1,2 Stellplätze für Pkw für jede WE, überwiegend auf Privatgrundstücken
Technische Erschließung:	Ausbau / Umverlegung der vorhandenen Infrastruktur - Hauptleitung: Mischwasserkanal DN 1400, Beton im Anliegerweg - Hauptleitung: TW-Leitung, DN 150, AZ, im Fußweg Lindenstraße - Straßenbeleuchtung
Freiflächen:	Grünflächen ohne Zweckbestimmung - Individuelle Hausgärten und sonstige Verweilflächen - Straßenbegleitgrün, Hangsicherung im Norden
Baubeginn:	ab 2018

1.2. Verfahren:

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 17A wird nach Abstimmung beim Stadtplanungsamt Aschersleben gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt. Wesentliche Verfahrensschritte im Bebauungsplan sind:

- Aufstellungsbeschluss der Stadt Aschersleben
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange,
- Öffentliche Auslegung,
- Abwägung der Stadt Aschersleben
- Satzungsbeschluss

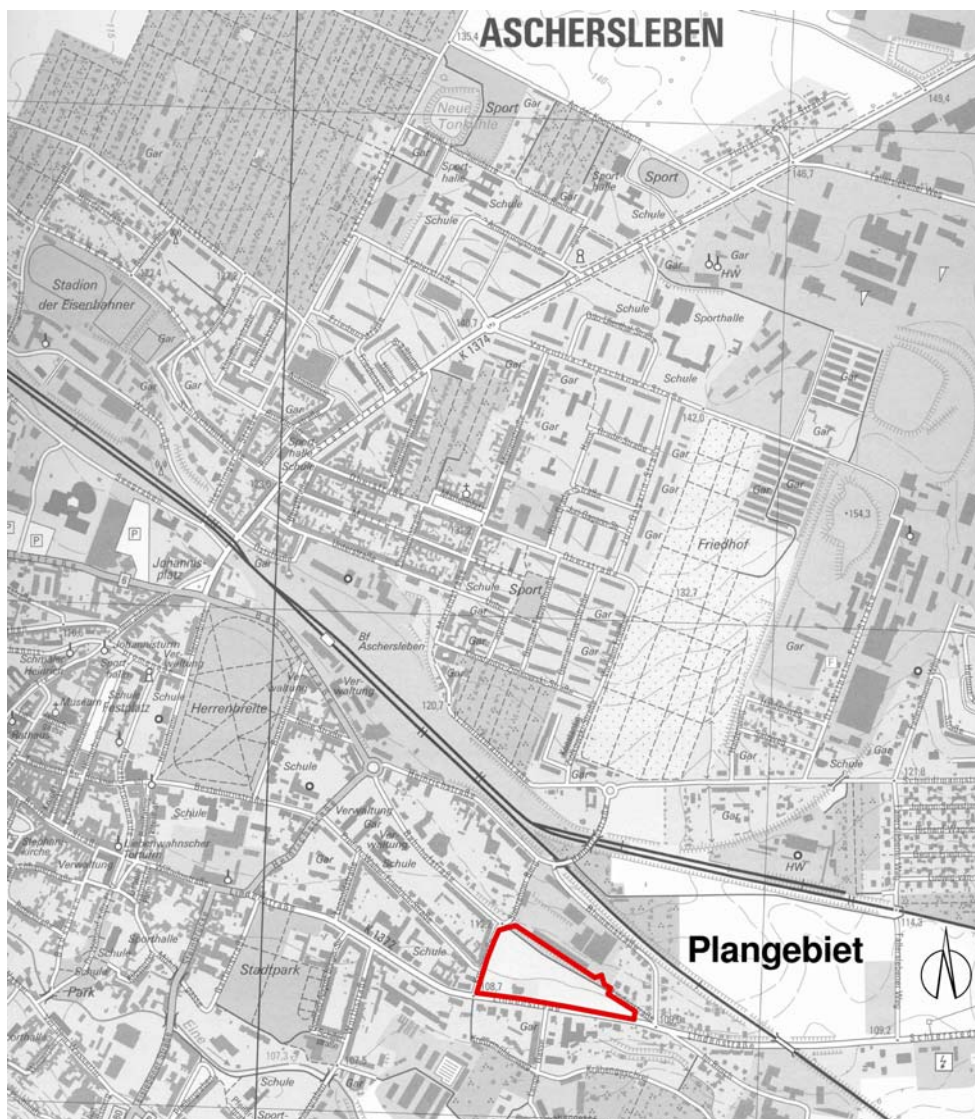
19.06.2017

1.3. Plangebiet:

Der räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) des Bebauungsplans Nr. 17A "Wohngebiet - Bei den elf Morgen" befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet Ascherslebens, etwa 1,1 km vom Markt entfernt.

Anlage 1: Übersichtskarte mit Plangebiet

ca. M. 1:15.000



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:10.000, Blatt-Nr. 4234 - NO Aschersleben, Ausgabejahr 2010 /25/
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Vervielfältigung: [Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-30696-10-18

Das Plangebiet beinhaltet in der Gemarkung Aschersleben, Flur 86, folgende Flurstücke:

Flurstück-Nr.	Größe (m²)	Bemerkung
23, anteilig	1.095	Kreuzstraße, östliche Straßenseite, Grünstreifen,
30	470	Wiese
31/2	165	Abbruchfläche
31/3	199	Abbruchfläche
31/4	193	Abbruchfläche
34/8	2	Böschung an nördlicher Zufahrt
34/9	1.228	Abbruchfläche, ehem. Werkhallen, z.T. alter Beton/Fundamente
34/11	1.082	Seniorenheim mit Umland
34/12	3.087	Abbruchfläche, ehem. Werkhallen, ehem. geplante Umgehungsstraße
34/13	9.160	Abbruchfläche, ehem. Werkhallen, Rad- u. Fußweg, Böschung
34/14	251	Abbruchfläche, ehem. Werkhallen, Teilfläche ehem. geplanter Bebauung
34/15	206	Abbruchfläche, ehem. Werkhallen, Teilfläche ehem. geplanter Bebauung
44/5	21	Teilfläche an nördlicher Zufahrt
165	4.995	westlich vom Seniorenheim, Abbruchfläche, ehem. Werkhallen
166	2.783	nördlich vom Seniorenheim, Abbruchfläche, ehem. Werkhallen
Summe	24.937 m²	ca. 2,49 ha /42/

- Ausdehnung:
 - in Nord-Süd-Richtung: ca. 150 m
 - in Ost-West-Richtung: ca. 300 m
- Bestehende Nutzung:
 - Abbruchfläche, ehemals VEB Baumaschinen, Fundamente, teilw. Ruderalfläche
 - im Süden Seniorenheim mit Pkw-Stellplätzen und Freiflächen
- Nahe Umgebung:
 - Nördlich, Gewerbliche Bauflächen, Lagerhallen u. Abstellflächen, 1-2-geschossig,
 - Östlich, Wohngebiet mit Einfamilienhäusern an der Lindenstraße, Blumenstraße, 1-2-geschossig, offene Bauweise,
 - Südlich, gemischte Nutzung aus Villen mit Wohnungen, z.T. gewerbliche Strukturen an Lindenstraße, Langer Gasse, 1-2-geschossig, offene Bauweise
 - Westlich, 3-geschossige Wohnbebauung, geschlossene Bauzeile, Gründerzeit

- Kartengrundlage:

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 17A wurde verwendet:

- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt:
Auszug aus dem Geobasisinformationssystem, M. 1:1000, Gemeinde Aschersleben, Stand: 30.06.2017,
Auszug aus Top. Karten 1:10.000, Blatt-Nr. 4234 - NO Aschersleben, Ausgabejahr 2010 /25/
[Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-30696-10-18
- Topografische Ergänzungen und Kartierung der Stadt Aschersleben, Planungsamt, 30.06.2017
- Eigene Bestandsaufnahmen und topografische Ergänzungen des Planers, ab 2017

1.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Gem. Aufstellungsbeschluss werden im Bebauungsplan Nr. 17A folgende Ziele u. Zwecke verfolgt:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neunutzung, Erschließung und verdichtende Bebauung innenstadtnaher Bereiche der Stadt Aschersleben,
- Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche durch den Bau von mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, orientiert am städtebaulichen Bestand der Umgebung,
- Realisierung von Planungen im Einklang mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept,
- Ergänzung des Wohnungsangebotes und Durchmischung der verschiedenen Wohn- sowie Lebensformen im Wohngebiet an der Lindenstraße,
- Stärkung des Wohnstandortes Aschersleben in der Region durch Schaffung eines breiten Angebotsspektrums,
- Revitalisierung eines ehemals genutzten Baustandortes (abgebrochene Gewerbe) zur nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur,
- Erhalt bestehender und dauerhafter Grünstrukturen,
- Konfliktarmes innerstädtisches Bauen, ohne zusätzliche Stadterweiterung.

Dies erfolgt durch:

- Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB,
- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, unter Beachtung der nachbarlichen Nutzung,
- Festlegung von Baugrenzen für konkrete Hochbaumaßnahmen,
- Flächensicherung für die Erschließung mit Straßen, Stellplätzen und technischen Medien

Das Plangebiet dient der nachhaltigen Entwicklung als Wohnstandort.

Das geplante Vorhaben wird das Wohnungsangebot in Aschersleben quantitativ und strukturell erweitern. Es entspricht damit den Entwicklungszielen im integrierten Stadtentwicklungskonzept Aschersleben /2/.

1.5 Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans - Entwicklungsgebot

Aschersleben ist gem. zentralörtlicher Gliederung (LEP 2010 LSA, Nr. 2.1 /35/) Mittelzentrum im regionalen Siedlungsnetz und liegt am Schnittpunkt regionaler Entwicklungsachsen mit Landes- und Regionalbedeutung (REP Harz, Nr. 4.1.3). Die Stadt ist somit ein Konzentrationspunkt der Siedlungsentwicklung mit vielfältigen regionalen Versorgungsaufgaben für ein weiteres Umland.

Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Aschersleben (jeweils 31.12.des Jahres)

Jahr	Wohnbevölkerung	Saldo/Bevölkerungsrückgang	Prozent
Stadt Aschersleben mit allen Ortsteilen			
1990	39.739 EW		
1995	36.708 EW	1995/1990 = - 3.031 EW	- 7,6 % von 1990
2000	34.285 EW	2000/1995 = - 2.423 EW	- 6,6 % von 1995
2005	31.222 EW	2005/2000 = - 3.063 EW	- 8,9 % von 2000
2010	29.082 EW	2010/2005 = - 2.140 EW	- 6,8 % von 2005
2013	27.995 EW		
2014	27.701 EW		
2015	27.793 EW /45/	2015/2010 = - 1.289 EW	- 3,8 % von 2010
2016	28.146 EW	Quelle: www.aschersleben.de, 15.08.2017, Tel. Stadt Aschersleben, Bürgerservice, 15.08.2017	

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 04.08.2017 /45/

Im betrachteten Zeitraum ist die Wohnbevölkerung Ascherslebens bis 2014 rückläufig. Die jüngste Statistik 2015/2016 zeigt eine optimistische Entwicklung, deren Kontinuität durch aktuelle Zahlen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt noch aussteht.

Die 6. Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt /45/ weist für die Stadt Aschersleben, ausgehend von 2014 (27.701 EW) einen voraussichtlichen Bevölkerungsrückgang bis 2030 (23.081 EW) von 16,7 % aus.

Der Rückgang liegt rechnerisch über dem Durchschnitt in Sachsen-Anhalt (11,0 %), ist aber gegenüber der 5. Prognose zwischen 2008 - 2025 (Rückgang = 24,3 %) relativ abgeschwächt und zeigt damit eine vergleichsweise positive Entwicklungstendenz.

Positive Wanderungsbewegung

Im Jahr 2015 waren in Aschersleben insgesamt 202 Lebendgeborene und 489 Gestorbene zu verzeichnen /45/. Das Geburtendefizit konnte nicht durch eine positive Wanderungsbewegung kompensiert werden.

Über die Gemeindegrenzen von Aschersleben hinaus erfolgten im gleichen Jahr 1.513 Zuzüge gegenüber 1.140 Fortzügen. Diese positive Wanderungsbilanz ist einer der Indikatoren für erfolgreiche Entwicklungen und erkennbare Lebensqualität in der Stadt Aschersleben.

Altersentwicklung

Die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt /45/ zeigt für die Stadt Aschersleben ausgehend von 2014 folgende Altersentwicklung:

Altersgruppe	2014	2030
- Unter 19 jährige	3.751 EW 13,5 %	3.272 EW 14,2 % + 0,7 %
- 19 bis unter 67 jährige	16.937 EW 61,1 %	11.825 EW 51,2 % - 9,9 %
- 67 Jahre und älter	7.013 EW 25,3 %	7.984 EW 34,6 % + 9,3 %
Wohnbevölkerung insgesamt	27.701 EW 100 %	23.081 EW 100 % (evtl. Rundungsfehler!)

Die verglichenen Altersgruppen entwickeln sich bei abnehmender Gesamtbevölkerung voraussichtlich stark unterschiedlich. Während die Jahrgänge im arbeitsfähigen Alter (19-66 J.) stark prozentual schrumpfen, wachsen die Bevölkerungsanteile der unter 19-Jährigen leicht und die der über 67-Jährigen stark an.

Wohnungsbedarf und altersgerechter Wohnraum

Für Ende 2015 ermittelte das Statistische Landesamt LSA in allen Ortsteilen Ascherslebens 17.119 Wohnungen. (Fortschreibung nach Zensus 2011) /45/

Für die Kernstadt (OT Aschersleben) wurden im gleichen Jahr 14.510 Wohnungen gezählt. Quelle: www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de. /50/. Mitte 2001 waren es gem. Stadtentwicklungskonzept /1/ 15.239 WE, somit in 15 Jahren ein Rückgang um knapp 5 % bzw. 49 WE/Jahr durch Abbrüche, Nutzungsänderung u.a..

Der Bedarf an Wohnungen in der Stadt und der dafür zu entwickelnden Standorte wurde im FNP /42/ begründet. Das Plangebiet ist dabei bereits bis 2015 als Einfamilienhausstandort ausgewiesen.

Die Mitteldeutsche Zeitung informiert in Abständen über neu errichtete bzw. sanierte Mehrfamilienhäuser in Aschersleben und deren zunehmend altersgerechte Standards sowie mögliche barrierefreie/arme Nutzungen.

Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum kann an der zunehmenden Zahl älterer Bürger hergeleitet werden. (siehe oben)

Zum Bestand altersgerechter Wohnungen in Aschersleben lagen keine Zahlen vor.

Das Plangebiet bietet neben dem Bau von Einfamilienhäusern entlang der Kreuzstraße auch Flächen für Mehrfamilienhäuser mit altersgerechtem Wohnraum im innerörtlichen Bereich.

Im Stadtentwicklungskonzept /1/ ist der Standort "Bei den elf Morgen" bereits 2001 als Gebiet der Baulandentwicklung mittels Bebauungsplan ausgewiesen.

Weitere Begründungen, Standortalternativen:

- Das Plangebiet ist eine Brachfläche (Abbruchgebiet) mit gesicherter Erschließung (technische Medien in angrenzenden Straßen).
- Ca. 350 m westlich vom Plangebiet sind mehrere Einrichtungen sozialer Infrastruktur. Das Stadtzentrum beginnt ca. 700 m westlich mit einem breiten infrastrukturellem Angebot der Daseinsvorsorge.
- Es erfolgt kein Eingriff in geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG. /16/ Konflikte mit anderen Schutzgebieten und Schutzgütern sind nicht absehbar.
- Das Plangebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes und hat kein Störpotenzial zum Denkmalensembles der Altstadt.

Standortreserven, Alternativstandorte:

Gem. Hinweisen des Stadtplanungsamtes bestehen in allen Ortsteilen Ascherslebens nur wenige verfügbare, freie Bauplätze, insbesondere für Einfamilienhäuser.

Davon ist die Mehrzahl in privatem Eigentum und steht daher nur in Einzelfällen und kaum öffentlich steuerbar zur Verfügung.

Andere Standorte zum Ein- und Mehrfamilienhausbau stehen in nennenswerter Größenordnung und primär erschlossen derzeit nicht zur Verfügung. Zum Plangebiet bestehen daher keine Standortalternativen mit ähnlichen Voraussetzungen und derart attraktiver Größe.

Entwicklungsgebot:

Da im Plangebiet nach Abbrucharbeiten (ab 1994) nur ein Baukörper (Villa mit Seniorenheim) besteht und die umliegende Bebauung entsprechend ihrer historischen Entwicklung in Gestalt und Nutzungsintensität unterschiedlich bewertet wurde, besteht die Notwendigkeit Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung sowie ausgewählte Gestaltungsmerkmale vorzugeben und städtebaulich zu lenken.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung, Raumordnungskataster

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und diese sind nach § 4 Abs. 1 ROG /39/ bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Das sind nach § 3 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sowie nach § 3 Nr. 4 ROG u.a. die Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie landesplanerische Stellungnahmen.

Auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes stellen die Länder für ihr Gebiet übergeordnete und zusammenfassende Programme und Pläne auf. Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 ROG sind im Landesentwicklungsplan (LEP) sowie in den Regionalen Entwicklungsplänen festgelegt. Quedlinburg befindet sich in der Planungsregion Harz.

Beachtliche Vorgaben des Landes Sachsen-Anhalt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind:

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010-LSA) /35/

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160). Darin beinhalten (G) die Grundsätze, und (Z) die Ziele der Raumordnung.

- 1.2 Planungsregion Magdeburg - Lage im Salzlandkreis.
- 1.4 Ländlicher Raum - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben - Teile des Salzlandkreis
- 1.5 Entwicklungsachsen - Lage Ascherslebens an einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- u. Landesbedeutung;
- Z 18 - Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten
- 2. Ziele u. Grundsätze der Siedlungsstruktur
- G 12 - Erhaltung gewachsener Strukturen, bei Berücksichtigung städtebaulicher Erfordernisse
- G 13 - Nutzung von ...Baulandreserven u. flächensparender Siedlungs- u. Erschließungsformen...
- Z 23 - Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit einer günstigen Verkehrserschließung ...
- 2.1 Zentrale Orte
- Z 25 - Zentrale Orte entwickeln nach überörtlichen Versorgungsaufgaben u. ihrem Verflechtungsbereich
- Z 28 - Entwicklung zentraler Orte als ... Versorgungs- u. Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte ...
- 3.3.6 Öffentlicher Personennahverkehr
- G 69 - Der ÖPNV als wichtiger Bestandteil der Daseinsvorsorge ist Schwerpunkt der Verkehrspolitik und gemeinsam mit Kommunen und Verkehrsunternehmen gestaltet wird.
- 4.1 Schutz des Freiraumes, - 4.1.1 Natur und Landschaft
- G 86 - Schutz von Natur und Landschaft bei allen raumbedeutsamen Planungen u. Maßnahmen
- G 87 - Beschränkung auf das notwendige Maß bei der Freiraumbeanspruchung durch Siedlungen
- 4.1.2 Hochwasserschutz
- Z 122 - Raumbedeutsame Planungen u. Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten f. Hochwasserschutz so gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden.
- Z 126 - Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, Kartendarstellung Gebiet der Eine, südlich der Bahnlinie - Plangebiet ist nicht betroffen.
- 4.1.3 Gewässerschutz
- Z127 - Grundwasser ist flächendeckend vor Belastungen zu schützen. Natürliche Bedingungen für die Grundwasserneubildung dürfen nicht verschlechtert werden.
- 4.1.4 Klimaschutz, Klimawandel
- G100 - Hinwirken auf eine energiesparende, integrierte Siedlungs- u. Verkehrsentwicklung
- G103 - Verbesserung der Niederschlagswasser-Versickerung durch versiegelungsarmes Bauen...
- G105 - Verstärkte Berücksichtigung bioklimatischer Veränderungen bei der Siedlungsentwicklung; Freihaltung von Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebieten sowie -abflussbahnen
- G107 - Sicherung eines ökologischen Verbundsystems zur ... Erhaltung der biologischen Vielfalt
- 4.1.5 Bodenschutz und Flächenmanagement
- G109 - Erhalt natürlicher Vielfalt, Aufbau, Struktur, stofflicher Zusammensetzung, Boden-Wasserhaushalt ...
- G110 - Flächenbeschränkung auf notwendiges Maß bei Neuinanspruchnahme für Siedlungszwecke
- 4.2 Freiraumnutzung, 4.2.1 Landwirtschaft
- G122 - Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, 4. Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben - Plangebiet ist nicht betroffen.

Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbaufläche entspricht dem Entwicklungsgebot im LEP 2010-LSA und der funktionellen Aufgabe des Mittelzentrums Aschersleben.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz /40/

Der REP-Harz wurde am 21.04.2009 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist durch öffentliche Bekanntmachung vom 23.05.2009 in Kraft getreten.

- 1. und 2. Änderungen wurden mit Veröffentlichung vom 29.05.2010 rechtswirksam.
- Ergänzung des REP Harz durch den Teilbereich Wippra (Beschluss v. 17.05.2011, in Kraft 23./30.07.2011)

Folgende Grundsätze und Ziele sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen:

3. Allgemeine Grundsätze der Raumordnung:

- G 2-2 - Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
- G 3-1 - Die großräumige, übergreifende Freiraumstruktur ist zu erhalten u. zu entwickeln.
 - Wirtschaftliche u. soziale Nutzungen des Freiraums sind unter Beachtung seiner ökologischen Funktion zu gewährleisten.
- G 3-2 - Freiräume nur in Anspruch nehmen, wenn das öffentliche Interesse begründet ist, und die Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt.
- G 3-4 - Schutz spezifischer landschaftlicher Werte u. natürlicher Ressourcen.
 - Erhalt zusammenhängender Freiräume u. regionstypischer Biotop- u. Artenvielfalt.
- G 7-1 - Die Naturgüter, insbesondere Wasser und Boden, sind sparsam u. schonend in Anspruch zu nehmen, Grundwasservorkommen sind zu schützen.
 - Beeinträchtigungen d. Naturhaushalts u. des Landschaftsbildes sind zu kompensieren.
- G 7-2 - Nachteiligen Veränderungen des Klimas soll entgegengewirkt werden.
- G 9-3 - Erhalt des Bodens in seiner natürlichen Vielfalt, in Aufbau und Struktur....
 - Die weitere Versiegelung von Böden soll vermieden werden.
- G 15 - Bevölkerungsentwicklung ... bei weiterer Siedlungsstrukturentwicklung berücksichtigen.

4.1.3 Entwicklungsachsen

- Lage Ascherslebens an einer überregionalen Entwicklungsachse mit Landesbedeutung

4.2 Zentralörtliche Gliederung

- Z 7 - Mittelzentrum - Aschersleben
- G 12 - Schwerpunktmäßiger Einsatz öffentlicher Mittel in den zentralen Orten zur ... Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum, besonders durch Verdichtung der Bebauung im innerstädtischen Bereich ...(um Flächen zu sparen u. möglichst wenig Boden zu versiegeln)

4.3 Vorranggebiete

- 4.3.1 Vorranggebiet für Hochwasserschutz, Z 4 - Nr. III Eine, Nr. XIV Wipper - Plangebiet ist nicht betroffen.

4.5 Vorbehaltsgebiete

4.5.1 Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz,

- Z 1 - ergänzend zu 4.3.1 bei Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen oder Extremhochwasser,....
- Z 3 - Möglichkeiten zur Vergrößerung der Retentionsräume prüfen u. bei vertretbarem Aufwand umsetzen.
 - Plangebiet ist nicht betroffen

4.5.3 Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

- Z 3 - Nr. 11 - Mittleres Wippertal bei Aschersleben
- Z 4 - Schutz wild lebender Tiere, Pflanzen sowie ihrer Lebensgemeinschaften ...
 - Plangebiet ist nicht betroffen.

4.8.2 Schienenverkehr

- Z 5 - Für den Fernverkehr der Landes- u. Regionalentwicklung bedeutsame Neu- u. Ausbaumaßnahmen
 - a) Strecke Halle-Aschersleben-Halberstadt-Wernigerode-Vienenburg
 - b) Strecke Aschersleben-Bernburg-Köthen-Dessau - Plangebiet ist nicht betroffen

4.8.6 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

- G 1 - Gewährleistung einer ausreichenden Mobilität aller Einwohner des Landes durch angemessenes Angebot an ÖPNV.
- G 7 - Regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstelle, Nr. 1 Aschersleben (Bahn/Bahn, Bahn/Bus, Bus/Bus)

5.2 Bodenschutz

- G 4 - Geschädigte Böden, besonders durch Versiegelung sollen saniert werden, um ... nutzungsbezogene Funktionen wahrnehmen zu können.

Das Plangebiet liegt innerstädtisch und steht in seiner Entwicklung nicht im Konflikt mit den vorgenannten Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung. Eine Verletzung von Vorrang- u. Vorbehaltsgebieten, vorhandenen bedeutsamen Einrichtungen der Vorrangstandorten wurde nicht ermittelt. Die Planung entspricht der Landes- u. Regionalplanung sowie den funktionellen Aufgaben des Mittelzentrums Aschersleben.

Auszug aus dem Raumordnungskataster des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt /28/

Aus dem Raumordnungskataster des Landesverwaltungsamtes (ROK), Stand. 29.08.2017, ergeben sich folgende Hinweise:

- Für das Plangebiet liegt ein genehmigter FNP vor, Inhalt - Wohnbaufläche.
- Für das Plangebiet ist ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren, Inhalt - Gemischte Baufläche.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Satzung zum Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von sonstigen Satzungen nach § 34, 172 BauGB).
- Im Plangebiet und in naher Umgebung befindet sich kein FFH-Gebiet, kein Flächennaturdenkmal, kein geschützter Park.
- Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 WHG, minimaler Abstand zur Grenze ca. 70 m.
- Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine BimSchG-Anlagen LSA ab 01.01.2004.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Bauschutzbereiche der Gesamtstadt Aschersleben (Gen.-Verfahren)
- Im Plangebiet und in der näheren Umgebung liegt kein militärischer Standort

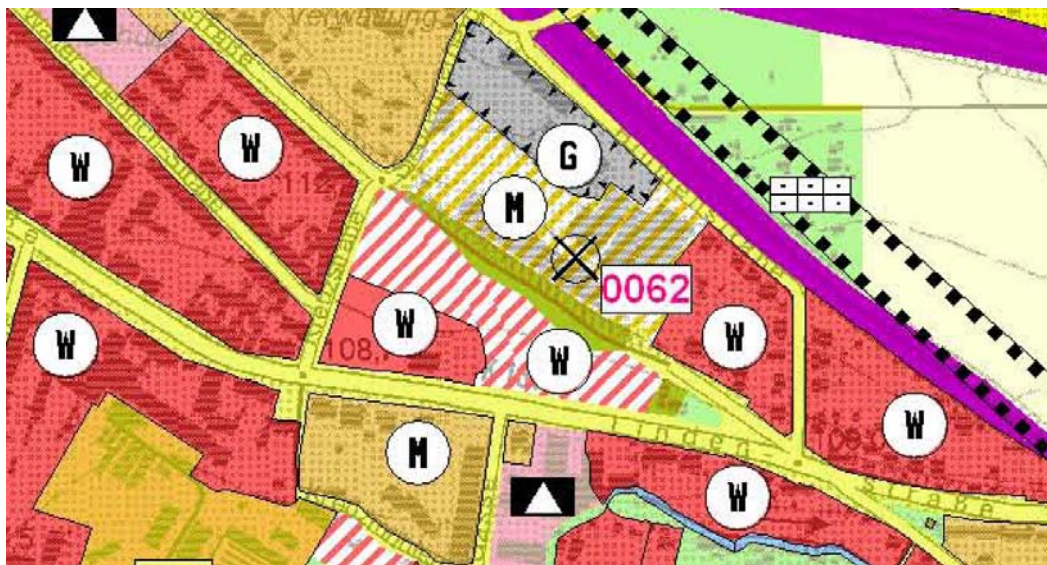
Aus den Hinweisen ergeben sich keine einschränkenden Bedingungen für die Planung.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP) - Aschersleben /42/

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Anlage 2: Flächennutzungsplan - Aschersleben (Ausschnitt)

ca. M. 1:10.000



Quelle: Stadt Aschersleben, Stadtplanungsamt, FNP Aschersleben, 2007 /42/

Im FNP Aschersleben (rechtswirksam seit 01.12.2007) ist für das Plangebiet dargestellt:

- Wohnbauflächen (W), mit Gliederung in Bestand (südwestlicher Teil) und Planung (nordöstlicher Teil),
- Verkehrsflächen mit Randbereichen in Lindenstraße, Kreuzstraße, Verlängerung Bahnhofstraße (Wohnweg)
- Grünflächen entlang des nördlichen Weges und im östlichen Plangebiet

In der nahen Umgebung vom Plangebiet sind dargestellt, im Norden:

- Gemischte Bauflächen (M) in Planung,
- Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, Nr. 0062, ohne Flächenabgrenzung,
- Wohnbaufläche im Bestand an der Blumenstraße
- weiter nördlich Gewerbliche Baufläche (G), an der Blumenstraße, Abstand zum Plangebiet ca. 80 m, hier auch Flächenabgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- Abstand zur Bahnlinie ca. 120 - 150 m

Im Osten:

- Wohnbauflächen (W) an Blumenstraße, Lindenstraße,

Im Süden:

- Wohnbauflächen (W) und Gemischte Bauflächen (M) an der Lindenstraße,
- Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) an Lindenstraße, Lange Gasse
- weiter südlich Wasserfläche (Mühlgraben), Abstand zum Plangebiet mind. ca. 70 m,
(keine Überschwemmungsgefahr)

Im Westen:

- Wohnbauflächen (W) an Kreuzstraße, Lindenstraße, Prof.-Dr.-Walter-Friedrich-Str., Bahnhofstraße,

Die Verträglichkeit der Wohnbauflächen (W) im Plangebiet gegenüber genäherten Gemischten Bauflächen (M) und anderen Nutzungen der nahen Umgebung wurde im Rahmen der Aufstellung des geltenden FNP geprüft.

Die Näherung zum Altlastenstandort im ehem. VEB Baumaschinen (nördlicher Teil) bedarf gem. FNP orientierender Untersuchungen. (Um Hinweise des Salzlandkreises wird gebeten.)

Die Darstellungen im FNP Aschersleben stehen der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann damit voraussichtlich konfliktfrei aus dem FNP entwickelt werden.

2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Aschersleben (ISEK) 2020 /42/

Auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes 2001 /1/, dem Flächennutzungsplan 2007 /42/ und weiterer wesentlicher Planungen arbeitet die Stadt Aschersleben kontinuierlich am Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2020. Dieses generelle Positionspapier zeigt in mehreren Untersuchungsaspekten künftige Stadtentwicklungen auf und verdeutlicht notwendige Strategien.

Zentrale Aspekte des ISEK 2020 sind Bevölkerungsentwicklung, Zahl und Art der Wohnungen sowie künftig notwendige und verfügbare Wohnflächen.

Ziele und Handlungsfelder der Wohnbauflächenentwicklung (Auswahl):

- Ausgewogenes Verhältnis in der Entwicklung des Wohnungsbestandes anstreben, zwischen Erhalt und Modernisierung zukunftsfähiger Lagen, Abriss und Umnutzung struktureller Überhänge sowie nachfragegerechtem Wohnungsneubau,
- Bedarfsgerechte Entwicklung von eigentumsfähigen Wohnbaupotenzialen,
- Mittels Einsatz von Planungs-, Baurechts- u. Förderinstrumenten werden Investitionen auf zukunftsfähige Quartiere gelenkt und nicht zukunftsfähige Bereiche umstrukturiert.

Als Ergebnis der Prognosen und Standortbewertungen wird im Plangebiet die Entwicklung individueller Wohnformen zur Ansiedlungsförderung für junge Familien angestrebt. Mittels Eigenheimbau sollen am Standort gem. FNP /42/ erreicht werden:

- Entwicklung eines Angebotsspektrums in begrenzter Größenordnung nach realem Bedarf.
Damit Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit Ascherslebens unter den Wohnorten der Region.
- Vermeidung einer weiteren Flächenexpansion der Stadt.
- Bauflächen u. Entwicklungen vorrangig an Standorten, wo stadtechnische Erschließungen schon anliegen.
- Aktivierung eines ehemaligen Wohnstandortes als Flächenrecycling.

2.4 Sonstige Vorgaben

Aus dem Flächennutzungsplan /36/ und anderen Planwerken ergibt sich zum Plangebiet keine Erfordernis der Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB:

- Flächen mit erforderlichen Sicherungen gegen Naturgewalten, bzw. bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen
- Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind,
- Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

bzw. der nachrichtlichen Übernahme von Denkmälern nach Landesrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Die örtliche Topografie zeigt aber Hinweise zur notwendigen Hangsicherung im nördlichen Plangebiet. Dies wird mit der Ausweisung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, im Bebauungsplan geregelt.

Für das Stadtgebiet Aschersleben bestehen gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachfolgende Regelungen zum gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwang:

- Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Aschersleben vom 14.12.2001, geändert durch die Satzung zur 3. Änderung der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Aschersleben vom 03.12.2014,
- Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung, Stadtwerke Aschersleben, (www.aschersleben.de/stadtverwaltung/satzungen/ortsrecht, am 21.8.2017 nicht einsehbar)
- Satzung der Stadt Aschersleben über die Straßenreinigung und den Winterdienst (Straßenreinigungssatzung) vom 28.11.2001, geändert durch die 2. Änderung der Satzung der Stadt Aschersleben über die Straßenreinigung und den Winterdienst 14.12.2011,
- Satzung über die Abfallentsorgung im Salzlandkreis (Abfallentsorgungssatzung) vom 17.12.2007, in der Fassung der vierten Änderungssatzung vom 19.12.2014

3. Bestandsanalyse

3.1 Nutzung und bauliche Anlagen

Das Plangebiet besteht aus 2 Abschnitten unterschiedlicher Nutzung.

1. Im Plangebiet wurden ab 1994 die Baukörper und baulichen Einrichtungen des ehemaligen Hauptnutzers, dem VEB Baumaschinen Gatersleben, Sitz Aschersleben, abgebrochen.
Derzeitiger Bestand :
 - mehrere Fundamentplatten ehemaliger Werkhallen und befestigte Flächenabschnitte im Freiraum
2. Seniorenpflegeheim der Villa Richter GmbH, Lindenstraße 60,
 - Altenpflege und Seniorenbetreuung, derzeit ca. 20 - 25 Bewohner,
 - ehem. Fabrikanten-Villa, um 1900, 2-geschossig, ausgebautes Mansarddach, reich gegliederte Fassade, mit üppigem Dekor, dominante Ziergiebel, Einzeldenkmal /19/

3.2 Vorhandene Straßen und Wege

Das Plangebiet wird im Norden durch einen in West-Ost-Richtung verlaufenden, Fuß- u. Radweg gequert.

- Bitumenbelag, Breite ca. 3,5 - 4,0 m, Nutzungsbeschränkung durch Poller an der Westseite, nur für Fußgänger u. Radfahrer, abschnittsweise sichtbare Schäden (Durchwurzelung)

Im Nordosten besteht eine Zufahrt zu den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen

- Bitumenbelag, Breite ca. 5,5 m, augenscheinlich ohne längere Nutzung (evtl. Feuerwehrezufahrt)

Die angrenzenden Straßen (Lindenstraße, Kreuzstraße) sind 2-spurig und haben Bitumenbelag.

Die Lindenstraße ist eine Kreisstraße (K 1372) und wird durch die ÖPNV-Buslinie 143 der Kreisverkehrsgesellschaft Salzland GmbH Richtung Schierstedt-Giersleben-Güsten-...-Schackenthal-Schackstedt täglich bis zu 11x angefahren. Bus-Haltestellen befinden sich beidseitig, nahe dem Plangebiet.

Bei Maßnahmen an der Kreisstraße ist der Salzlandkreis rechtzeitig zu beteiligen.

3.3 Technische Infrastruktur

In den öffentlichen Straßen, die das Plangebiet tangieren, liegen technische Medien, die z.T. ergänzt werden müssen. Nach Auskunft der Ascanetz GmbH und dem Eigenbetrieb Abwasserentsorgung ist folgender Leitungsbestand für die Erschließung im Plangebiet bedeutsam:

Strom:

Der Leitungsbestand im nahen Umfeld am Plangebiet ist durch umlaufende Niederspannungskabel in der Lindenstraße (Nordseite), in der Kreuzstraße (im neuen Fußweg) sowie im neuen Wohnweg zu ergänzen.

Zur Standortversorgung und zur Stabilisierung der Netzstruktur ist eine neue Trafostation unmittelbar östlich am Plangebiet angrenzend (Wiesengelände, Flächenbedarf ca. 2,5x5 m) erforderlich.

Erforderliche Leistungen, Zuständigkeiten u. Kostenverteilung sollten im Erschließungsvertrag zum B-Plan vorbereitend geregelt werden.

Das im östlichen Plangebiet querende Mittelspannungskabel (Ltg. 3053, in Nord-Süd-Richtung, Flurstück 30) ist gem. Hinweisen der ASCANETZ GmbH (15.03.2018) funktionslos und außer Betrieb.

Nahe dem Plangebiet bestehen mehrere Verteilerschränke im Mittelspannungsnetz. Diese dienen nur der Verteilung und besitzen keine zusätzliche Anschlusskapazität.

Gas:

Bestehende Niederdruckleitungen befinden sich in den Fußwegen der Kreuzstraße und der Lindenstraße. Die Stadtwerke Aschersleben GmbH informiert (29.09.2017) über eine bestehende Straßenquerung in Höhe Lindenstr. 65 (DN 100 PE), die evtl. zur Versorgung nutzbar ist.

- Im westlichen Plangebiet liegt eine DN 150 StHG (Westseite der Kreuzstraße). diese mündet in die Lindenstraße (Südseite)
- Niederdruckleitungen verlaufen unter den Fußwegen von Lindenstraße (Südseite) u. Kreuzstr. (Westseite).
- Eine GAS-Station liegt am Knoten Bahnhofstr./Kreuzstr.
- Nahe Hauptschieberpunkte liegen am Knoten Bahnhofstr./Kreuzstr. und Lindenstr./Lange Gasse.

Hinweise auf Versorgungsschwächen im Netz am Plangebiet liegen nicht vor.

Trinkwasser:

Die Stadtwerke Aschersleben GmbH informiert (29.09.2017) über bestehende Versorgungsleitungen in der Kreuzstr. u. Lindenstr.

Hinweise auf Versorgungsschwächen im Netz liegen nicht vor.

Abwasser:

In den angrenzenden Straßen am Plangebiet bestehen Mischwasserkanäle mit Kontrollschächten. Der Leitungsbestand liegt vom Eigenbetrieb Abwasserentsorgung vor. (Stand. 25.08.2017) /10/

- B 1400 im Anliegerweg (im Plangebiet)
- Stzg. 350 in der Kreuzstraße, östlich vom Plangebiet
- B 500/750 in der Lindenstraße (Nordseite), südlich vom Plangebiet
- B 800/1200 in der Lindenstraße (Südseite), südlich vom Plangebiet /10/

Löschwasser:

Die Bereitstellung erfolgt aus dem Trinkwassernetz der Stadt Aschersleben.

Nahe dem Plangebiet liegen folgende Unterflurhydranten:

- Am Knoten Bahnhofstr./Kreuzstr., DN 100, (Entfernung ca. 10 m, nordwestlich vom Plangebiet)
- In der Dr.-W.-Friedrich-Str., Höhe Nr. 48, DN 100, (Entfernung ca. 70 m, westlich vom Plangebiet)
- In der Lindenstr., - Höhe Nr. 53, DN 100, (Kreuzmühlenweg, Entfernung ca. 20 m)
 - Höhe Nr. 63, DN 100, (Lange Gasse, Entfernung ca. 20 m)
 - Höhe Nr. 65, DN 100, (Bildungswerk, Entfernung ca. 20 m)
 - Höhe Nr. 79, DN 200, (Entfernung ca. 20 m)
 - Höhe Nr. 74, DN 100, (Stichweg an der Blumenstr., Entfernung ca. 5 m)
- Im Busch, Höhe Nr. 5, DN 200, (Entfernung zum Plangebiet ca. 100 m)

Daten zu Revision, Druck und Ergiebigkeit liegen der Stadt Aschersleben vor. Angaben zu Schwachdruckgebieten sind nicht bekannt. Damit erscheint die Löschwasserversorgung gesichert.

Straßenbeleuchtung:

In allen angrenzenden Straßen zum Plangebiet liegen Lichtpunkte und Kabel im Fußweg bzw. in unmittelbar angrenzenden öffentl. Grünflächen. Das Beleuchtungsnetz wird von der Stadt Aschersleben betrieben.

Um Ergänzung durch die beteiligten Leitungsträger wird gebeten.

In ausreichender Zeit vor Baubeginn sind Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen der Leitungsträger einzuholen.

3.4 Naturräumliche Bedingungen

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet Ascherslebens, zwischen Bahnlinie und Lindenstraße. Teilflächen sind:

- Abbruchfläche mit unbebauten Grundstücksteilen nördlich der Lindenstraße, z.T. Ruderalflächen
- Seniorenpflegeheim mit Baukörper, Zufahrt, Pkw-Stellplätzen, z.T. begrünte Freiräume (Gehölzbestand),
- Fuß- und Radweg mit begrünter Hangkante im Norden (Gehölze mit Unterwuchs)

Höhen

Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden nach Süden leicht ab, von ca. 111,5 m bis 109,2 m. /20/

Die naturräumliche Gliederung im Landschaftsplan Aschersleben /5/ zeigt das Plangebiet im Zentralteil des Ascherslebener Sattels, am Rande der Eine-Wipperriederung, mit folgenden Hinweisen:

- Geologie
 - Quartär (Pleistozän) mit Geschiebemergel, Schotter, Kies, bei überwiegend mächtigen Lössdecken, südlich Auelehm, Sand, Kies in Quartär (Holozän),
- Wasser
 - Grundwasser in Sandsteinen (Bindige Deckschicht bis zu 2 m, Flurabstand bis 20 m),
 - Grundwasser in engen Flusstälern in Lockergestein über Festgesteinen,
 - kein Oberflächengewässer im Plangebiet, Näherung an Eine-Tal mit Nebenläufen,
- Klima
 - Lage im Wirkungsraum an der Grenze zum Ausgleichsraum ohne spezifische Funktion,
- Biotoppotential
 - randlich städtischer Ort / hochversiegelte Siedlungsgebiete,
 - mehr oder weniger gehölzreiche Zeilen- oder Blockbebauung, Bedeutung - gering,
- Landschaftseinheit
 - Lage in der Einzel- u. Reihenhausbauung,
- Landschaftsbild
 - geringe Bedeutung, keine Aussichtspunkte in die Landschaft,
- Naturschutz
 - keine Schutzgebiete im Plangebiet, einzelne Naturdenkmale in einiger Entfernung,
- Altlastenverdacht
 - wirtschaftsalltagsverdächtige Standorte mit mittlerem Gefährdungspotential durch Metallverarbeitung/-bearbeitung, Maschinenbau, Gießerei, Schleiferei, Fahrzeugbau,
- Maßnahmen
 - Verstärkte Berücksichtigung der Anforderungen des Grundwasserschutzes im südöstlichen Plangebiet,
 - Belastung in stark anthropogen beeinflussten, strukturschwachen Bereichen reduzieren.

Die Fachkarte der für den Naturschutz besonders wertvollen Bereiche im Land Sachsen-Anhalt - Teil Aschersleben /21/ zeigt für das Plangebiet keine wertvollen Bereiche für den Arten- und Ökologieschutz.

Die Topografische Übersichtskarte - Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt /24/ weist für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung keine geschützten Gebiete und Objekte aus. In weiterer Entfernung liegen:

- | | | |
|----------------|---|-----------------------|
| - FFH0257 LSA | Wipper unterhalb Wippra | Entfernung ca. 1,2 km |
| - NSG 0072 | Schierstedter Busch, Größe 26,16 ha, | Entfernung ca. 1,2 km |
| - FND 0001 ASL | Hanglage an der alten Burg Aschersleben | Entfernung ca. 2,1 km |
| - GP 0001 ASL | Aschersleben - Landschaftspark | Entfernung ca. 1,5 km |

Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet Auenwald Plötzkau (SPA0017LSA) liegt in einer Entfernung von ca. 15 km. /23/

Mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter ist bei der Realisierung der Bauleitplanung nicht zu rechnen.

Die Prüfung ausgewählter Einzelstandorte im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan Aschersleben /4/ bewertet 2006 das Plangebiet wie folgt:

Schutzgut	Ausprägung	Umweltauswirkungen
Boden	Siedlungsboden auf Löss bzw. Auensedimenten,	gering
Grundwasser	Grundwasser im Lockergestein, nicht geschützt,	sehr gering
Oberflächenwasser	keine Oberflächengewässer	keine bis geringe
Klima	Wirkungsraum / Ausgleichsraum ohne spezifische Funktion	sehr gering
Tiere / Pflanzen	Gewerbebrache / Gartenland, Biotoppotenzial gering	sehr gering
Landschaftsbild	Siedlungsraum, Landschaftsbildwert gering bis mittel	sehr gering

Vegetation

Im Norden bilden eine 5 - 10 m breite Hangbegrünung sowie der parallel südlich dazu verlaufende Weg eine deutliche Zäsur zwischen den potenziellen Nutzflächen im Plangebiet und dem nördlich angrenzenden Bestand gewerblicher Lagerhallen. Der Aufwuchs besteht aus:

- Überwiegend wild wachsende Laubgehölze, ohne wirtschaftliche Bedeutung,
Dominanz aus Esche und Spitzahorn; weiter Weißdorn, Schwarzer Holunder, Birke, Brombeere u.a.
- Böschungsneigung unterschiedlich, zwischen ca. 15 - 35 °, randlich mit z.T. dichtem Unterwuchs

Im mittleren Plangebiet bestehen auf Abbruchflächen mit z.T. alten Fundamentplatten und Resten ehem. Baustrukturen ruderaler Ansätze.

- Entlang der umlaufenden Einzäunung ist örtliche Verbuschung, im Nordwesten z.T. dicht (an d. Kreuzung)
- Randliche Dominanzen von Brombeere, Heckenrose, Diestel, etwas Goldrute u. div. Ackerkräuter
- An der Kreuzstraße (Ostseite) wurden vor über 5 Jahren 7 Laubbäume (ca. 2 m Zaunabstand) gepflanzt.

Im südlichen Plangebiet (Seniorenheim) befinden sich Scherrasenflächen mit Gehölzgruppen entlang der Erschließungswege. Festgestellt wurden:

- Ahorn, Birke, Wildrose, Schwarzer Holunder, Liguster, mehrere Ziersträucher u.a., keine geschützten Arten

Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer. Das nächste Fließgewässer ist der Mühlgraben, ca. 75-100 m südöstlich, nach Osten, Richtung Eine fließend. /20/
- saisonal mäßig wasserführend, ehemals Mühlenbetrieb, aktuell keine wirtschaftliche Bedeutung

Überschwemmungsgebiet der Eine

Der Service des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt zu Überschwemmungsgebieten /27/ zeigt die Grenze des 2013 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Eine ca. 80-150 m südlich vom Plangebiet. Damit liegt das Plangebiet nicht im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Eine.

Hohe Grundwasserstände

Die südlich vom Plangebiet bestehenden Niederungsflächen der Eine und des Mühlgrabens im Bereich Krähengeschrei / Der Busch zeigen erhöhte Grundwasserstände und saisonale Vernässungsflächen. Die Näherung zum Plangebiet beträgt ca. 100-150 m.
Da das Plangebiet ca. 3-4 m höher liegt, als die Niederungsflächen, wird mit Überschwemmung bzw. Vernässung im Plangebiet durch hohe Grundwasserstände nicht gerechnet.
Baugrunduntersuchungen zum Grundwasserstand und erforderlicher Gründungen werden aber empfohlen.

Klima

Klimatisch hat die Lage am Rande der Innenstadt und nahe der Eine-Wipper-Niederung eine gewisse Bedeutung zum Temperatúrausgleich und zur Entspannung aufgeheizter flächig bebauter Stadtteile. Gem. Landschaftsplan /5/ sollen die potentiellen Kaltluftleitbahnen (z.B. der Eine-Wipperrau) in ihrer Funktion erhalten bzw. durch Beseitigung von Barrieren möglichst ausgebaut werden.
Durch die angestrebte offene Bebauung sind keine zusätzlichen Barrieren vorgesehen.

Luft

Der Immissionsschutzbericht Sachsen-Anhalt 2015 /22/ wertet u.a. die Daten des Luftüberwachungs- und Informationssystems Sachsen-Anhalt (LÜSA) aus. Aschersleben ist am Standort Schierstedter Str. (Kläranlage) seit 2000 mit einer Kleinmessstation vertreten. Die Station befindet sich ca. 1 km östlich vom Plangebiet, wodurch die ausgewählten Daten recht repräsentativ erscheinen. Die Station zur Feinstaubmessung befindet sich Hinter dem Zoll.

Messergebnisse /22/	2010	2014	2015	Wert, zulässig
Jahresmittelwert PM10	30	26	23	50 (µg/m³)
Überschreitungen des Konzentrationswertes PM10			17	35 (Ü/Jahr)
Stickstoffdioxid NO2	31	30	27	40 (µg/m³)
Stickstoffmonoxid NO (Jahresmittel)		41	33	30 (µg/m³)
Staubniederschlag	0,04	0,04	0,04	0,35 (g/m²d)
max. Monatsmittel Staubniederschlag			0,14	

Die untersuchten Parameter liegen überwiegend deutlich unter den Immissionswerten, bei statistisch abfallenden Größen. In /22/ bestehen keine Hinweise, dass das Plangebiet von einer erhöhten Belastung mit Luftschadstoffen betroffen ist.

Militärische Altlasten

Der Flächennutzungsplan /42/ zeigt in einer thematischen Karte bombardierte Flächen aus dem 2. Weltkrieg als grobe Kartierung entlang der Eisenbahnlinie, unmittelbar nördlich vom Plangebiet. Betroffen sind:

- Nordwestliches Plangebiet, mit Knoten Bahnhofstraße/Kreuzstraße, bis in das Plangebiet reichend,
- Bahngelände nördlich vom Plangebiet bis ca. 50 m nahe der Plangebietsgrenze,

Bei sämtlichen Tiefbauarbeiten sind demnach Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Ausführende Betriebe sind auf das Vorhandensein vom militärischen Altlasten vorzubereiten und entsprechende Einweisungen und Vorkehrungen sind zu treffen.

Beprobung der Ablagerungen

Die Beprobung und chemische Analyse von 5 Mischproben aus dem Plangebiet ergab 2008 keinen erhöhten Schadstoffgehalt in Ablagerungen (Bodenproben, Bauschutt, Schotter).
Die abgelagerten Materialien lassen sich nach Tab. II.1.2-3 (Boden) und Tab. II.1.4-6 (Bauschutt) in die Kategorie Z0 für den uneingeschränkten Einbau zuordnen. /29/

Schutzgebiete u. geschützte Biotope wurden im Plangebiet bzw. entlang der Grenzen nicht ermittelt.

4. Planinhalt und Festsetzungen mit Begründung

Grundlagen für alle im Bebauungsplan Nr. 17A enthaltenen Festsetzungen zum Zwecke einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). /2/
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. 1.1 990 (BGBl. 1 S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.207 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. /47/
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. /48/

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

4.1.1 zulässig sind : Vorhaben in allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) gem. § 4 BauNVO. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

4.1.2 Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten folgt der Darstellung von Wohnbauflächen im FNP /42/.

- Die Stadt Aschersleben bewertet die nahe Umgebung zum Plangebiet als Wohnbauflächen (Lindenstraße, östlicher u. westlicher Bereich) sowie als Gemischte Bauflächen (nördlich u. südlich vom Plangebiet). /42/ Demnach sollen nördlich vom Plangebiet auf den derzeit teilweise gewerblich genutzten Altanlagen auch Wohnungen zulässig sein. Derzeit bestehen hier mehrere Lager (historische Baustoffe) in alten Werkhallen, mit nur geringem Verkehrsaufkommen und gegenüber dem herantretenden Wohnen kaum störenden Einflüssen. Eine Kfz-Werkstatt, nahe der Bahnlinie wird bei einem Abstand von ca. 120 m zum Plangebiet ebenfalls nicht störend für die geplante Nutzung bewertet.
- Südlich der Lindenstraße bestehen in den gemischten Bauflächen neben Bildung/Verwaltung mehrere Villen mit Wohnungen und freien Berufen. Auch hier besteht gegenüber dem nördlich herantretenden Wohnen kaum Störpotenzial aus Emissionen und Verkehr.

Die Lindenstraße (Teil der Kreisstraße K 1372) ist gem. Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Aschersleben /18/ eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße. 1994/95 wurden im östlichen Abschnitt in beiden Fahrtrichtungen 5.539 Kfz/Tag gezählt. Die aktualisierte Verkehrserhebung 2012/13 weist nach dem Bau der B6 und vieler verkehrsberuhigender Maßnahmen für die Lindenstraße 2.200 - 3.400 Kfz/Tag (Osteil - Westteil) aus und prognostiziert für 2025 noch 2.000 - 3.300 Kfz.

Für die Kreuzstraße werden als nachgeordnete Sammel- und Erschließungsstraße in Bestand 2013 und für die Prognose 2025 jeweils 2.300 Kfz/Tag ausgewiesen. /18/

Damit gehört das Plangebiet zu den verkehrlich mäßig tangierten Wohnstandorten im Stadtgebiet. Zusätzlich verkörpert der Straßenraum der Lindenstraße mit breiten Randstreifen, beidseitigem Baumbestand und Vorgärten eine angenehme, durchlüftete Freiraumkultur, mit z.T. filternden u. lärmindernden Elementen.

Gem. FNP /42/ ist das Plangebiet als Wohnbaupotenzial und Neubaustandort zur Neuordnung und Nachverdichtung im südöstlichen Stadtgebiet vorgesehen.

- Die Neubesiedlung von Abbruchflächen dient dem sparsamen Landverbrauch.
- Seit 1990 schrumpft die Wohnbevölkerung von Aschersleben. Das Plangebiet dient der Reduzierung des siedlungsbedingten Flächenverbrauchs, insbesondere am Stadtrand.
- Es besteht Bedarf an ergänzenden individuellen Wohnformen z.B. für junge Familien und für ältere Mieter.

Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Verwaltungen, Vergnügungsstätten, Tankstellen) werden durch den Investor nicht angestrebt, erzeugen zusätzlichen Verkehr und Stellplatzbedarf. Störungen im Wohngebiet, evtl. durch Quell- und Zielverkehre dieser unzulässigen Ausnahmen, sollen vermieden werden.

Entsprechend der im Plan ausgewiesenen Untergliederung nach Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Dachform u.a. erfolgt eine Gliederung im Plangebiet nach:

- WA 1 westlicher Planteil (entlang der Kreuzstraße)
- WA 2 südwestlicher Planteil (Lindenstraße zwischen Kreuzstraße und Seniorenheim)
- WA 3 nordöstlicher u. südöstlicher Planteil (entlang d. Lindenstraße u. am befahrbarem Wohnweg)

4.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

4.2.1 In Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 3) ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- Traufhöhe (TH)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

4.2.2 Die Traufhöhe von Gebäuden wird wie folgt festgelegt:

WA 2 Traufhöhe = 7 - 10 m

Dabei gilt die Traufhöhe als Abstand des Bezugspunktes zum Schnittpunkt der Außenhaut von Dachflächen und Fassaden (Traufe).

Bezugspunkt ist die mittige Oberkante von Lindenstraße und Kreuzstraße für den jeweils angrenzenden Baubereich. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

4.2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt begrenzt:

WA 1	(III) Geschosse	zwingend 3-geschossig
WA 2	II - III Geschosse	2 - 3-geschossig
WA 3	II Geschosse	maximal 2-geschossig

Begründung:

Lindenstraße und Kreuzstraße verfügen straßenseitig nahe dem Plangebiet über eine historisch und städtebaulich wertvolle Bausubstanz. An der Westseite der Kreuzstraße ist eine geschlossene Bebauung, 3-geschossig mit Satteldach und eindrucksvoll gegliederten Fassaden vorzufinden. Entlang der Lindenstraße dominieren einzeln stehende Villen, 1-2-geschossig, gegliederte Sattel/Walm/Mansarddächer und z.T. aufwendig gestalteter Fassadenschmuck.

Mehrere Einzeldenkmale im Straßenensemble sind in der Denkmalliste Aschersleben /19/ unter Würdigung der jeweiligen Besonderheiten beschrieben.

Das Plangebiet beinhaltet mit der zweigeschossigen Villa Lindenstr. 60 nur ein markantes Bauwerk als Einzeldenkmal, das wiederum ein prächtiges Beispiel "in den Formen deutscher Renaissance, um 1900" darstellt /19/ und den Straßenabschnitt eindrucksvoll begleitet.

Von besonderer städtebaulicher Bedeutung erscheint der Übergang von der Straßenzeile Kreuzstraße zur Villenarchitektur Lindenstraße. Dies soll mittels Geschosshöhe und teilweise mittels Traufhöhe ordnend in den ausgewiesenen Baufeldern geregelt werden.

Neuere Baukörper sollten sich aber auch bei moderner Gestaltung in das bestehende Ensemble einfügen. Bei Bedarf kann daher auch die max. zulässige GRZ ausgeschöpft werden.

Orientierungen zur Traufhöhe erscheinen begrenzt an der Ecke Kreuzstraße/Lindenstraße erforderlich. Die festgesetzten Dimensionen zwischen 7 bis 10 m orientieren sich dabei an mehreren angrenzenden Bauten für einen begrenzt dargestellten Bereich. Weitere Begründungen sind:

- Die historische Stadtsilhouette wird durch die Festsetzung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.
- Es werden keine störenden Bauhöhen in schützenswerten Sichtachsen zu Denkmalbereichen geschaffen.
- Die Sichtachsen im Straßenraum und die verkehrstechnisch erforderlichen Freiräume werden durch die festgesetzten Bauhöhen nicht beeinträchtigt.
- Es werden keine klimatisch bedenklichen Barrieren geschaffen.

Die Bedeutung der Dachformen erscheint hingegen gemindert, da diese vom Straßenraum und in der nahen Umgebung nur teilweise erlebbar sind und mit diversen Sonderformen nur schwer festsetzbar erscheinen. Dachformen werden daher auch aus Kostengründen nicht ausdrücklich gefordert. Dadurch sollen unzulässige Härten für die künftigen Bauherren vermieden werden.

Da die Geländehöhe an der Kreuzstraße relativ stark differiert, wird die zulässige Traufhöhe am jeweils angrenzenden mittigen Niveau der Straße orientiert.

Die Bauflächen liegen auf Abbruchflächen ehem. Werkhallen. Auffüllmaterial und Bodenbestandteile lassen daher flächig gestörte Untergründe erwarten. Örtliche Versickerungen sollten daher vermieden werden.

- Negative Auswirkungen durch zusätzliche Grundwasseranreicherung sind nicht auszuschließen.

Die Geschosshöhen sind gestaffelt nach Standortlage, und von Westen nach Osten abnehmend festgesetzt. Als Höchstmaß werden im WA 1 für den im Plan dargestellten Bereich zur städtebaulichen Orientierung 3 Vollgeschosse (III) festgesetzt. Dies basiert auf der baulichen Umgebung der Kreuzstraße, dient der Straßenraumbildung und soll sich in der Lindenstraße entsprechend dem Verlauf der Villenarchitektur bis zu Einfamilienhäusern nach Osten verjüngen. Damit soll die künftige Bebauung dem Bestand mit seiner Vielfalt unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen und z.T. stark strukturierten Geschossvarianten angepasst werden. Mehrere Objekte im Straßenraum sind Einzeldenkmale gemäß Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt /19/ und sollen mit angepassten Geschosshöhen nicht erdrückt werden.

Mit den Festsetzungen sollen die bestehenden Bauformen im Plangebiet behutsam ergänzt und Mindeststandards zur städtebaulichen Ordnung, zur Gliederung und Erlebbarkeit vorgegeben werden. Die Fülle von gestalterischen Möglichkeiten am Bau soll nicht zu sehr eingeschränkt werden, um auch zeitgenössische Lösungen zuzulassen.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

4.3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß der Plandarstellung und Bemaßung festgesetzt. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen, Stellplätze nach § 12 BauNVO zulässig.

- Garagen und Carports sind mindestens 5 m von der Straßenkante zurückzusetzen.

Begründung:

Westlich der Kreuzstraße besteht eine strenge geschlossene Bauweise nach Baulinien aus der 2. Hälfte des 19. JH. Im übrigen näheren Umfeld zum Plangebiet ist überwiegend eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO anzutreffen. Die offene Bauweise erscheint im Plangebiet städtebaulich angemessen und vorteilhafter für eine zeitgemäße Nutzung und Belichtung der künftigen Wohnungen. Durch die vorhandene Zäsur der Kreuzstraße erscheint eine offene Bebauung östlich der Straße städtebaulich nicht störend.

Mittels Festsetzung der Baugrenzen, die nicht überschritten werden, soll eine städtebauliche Ordnung und Gliederung im Plangebiet gefördert werden. Begrenzungen der Baufelder und Abstandsmaße sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Abstände der Baugrenzen von Straßen und anderen Nutzungen entsprechen dabei den Erfahrungen aus dem benachbarten Baugebieten.

- Die Abstände von neuen Hochbauten sollen z.B. zu öffentlichen Straßen ein gewisses Maß nicht unterschreiten. Damit soll die Orientierung im Freiraum und eine optische und funktionelle Gliederung im Plangebiet gefördert werden. Die gewählten Abstände erscheinen dafür geeignet.
- Bauabstände zu öffentlichen Straßen sollen eine aufgelockerte Baustruktur entlang der begrünten Straßenrandbereiche fördern. Grünflächen an Häusern und kleine Vorgärten sind dabei möglich.
- Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Belichtung und Belüftung von Bauflächen.
- Freiraumzonen außerhalb der Bauflächen sollen u.a. eine Biotopentwicklung und -vernetzung mit gewissem Artenreichtum fördern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit der Anordnung der Baugrenzen für eine offene Bebauung ausreichend großzügig bemessen, um die vorgesehene Nutzung nach Nr. 4.1.1 zu ermöglichen.

- Ziel ist eine sich nach Osten (stadtauswärts) öffnende, lockere Bebauung.
- Zwischen einzelnen Wohnhäusern sollen deutliche Freiraumbereiche, evtl. mit Gärten, spürbar sein.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie erforderliche Stellplätze erscheinen in der lockeren Bebauung städtebaulich und visuell möglich, aber auch funktionell sinnvoll und notwendig.

- Eingeschränkter Nutzerkreis für Nebenanlagen und wohnungsbezogene Stellplätze (Bewohner, Besucher),
- Bedarf besteht auch für den wohnungsbezogenen Service und Lieferverkehr.

Mind. 5 m Abstand zum Straßenrand sollten Garagen und Carports haben, um die Aufstellung eines 2. Pkw auf dem Grundstück zu ermöglichen. Damit soll der öffentliche Straßenraum entlastet werden. Pkw-Stellplätze, befestigte Einfahrten und Zugänge sollten wasserdurchlässig hergestellt werden.

4.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.4.1 Örtliche Verkehrsflächen sind öffentlich auszuweisen. Dazu gehören:

- Befahrbarer Wohnweg im Norden
- Teilbereich der Kreuzstraße mit Fußweg im Westen und Knotenausbau im Nordwesten

Im befahrbaren Wohnweg erfolgt keine Trennung der Verkehrsarten.

Die Gestaltung, Beschilderung und Oberflächenbefestigung der Verkehrsflächen ist nach geltenden Richtlinien für Stadtstraßen vorzunehmen.

4.4.2 Verkehrsberuhigte Bereiche im befahrbaren Wohnweg sind örtlich anzuzeigen.

4.4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Zufahrt am befahrbaren Wohnweg nach Norden.

- Zweckbestimmung = Zufahrt, Feuerwehrezufahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind von baulichen Einschränkungen und Sondernutzungen freizuhalten.

4.4.4 Die zur Nutzung nach Nr. 4.1.1 erforderlichen Stellplätze sind im Plangebiet bereitzustellen.

- Für die Einzelbebauung sind mind. 1,2 Pkw-Stellplätze je Wohnung zu kalkulieren.

4.4.5 Die Grundstückszufahrten sind bei Bedarf in die jeweiligen Privatgrundstücke zurückzusetzen.

Begründung:

Verkehrliche Erschließung und Verkehrsberuhigung

Die innere verkehrliche Erschließung im Plangebiet erfolgt mittels öffentlich befahrbarem Wohnweg.

Damit sollen Konflikte in der Herstellung, Nutzung und der erforderlichen Wartung gemindert werden.

Der vorhandene Rad- u. Fußweg wird dazu genutzt und ausgebaut. Der Ausbau erfolgt gem. RAST 06, /14/ im Rahmen der technischen Tief- und Ausbauplanung.

Die Anschlüsse am Knoten Bahnhofstr./Kreuzstr. (im Westen) sowie am Anliegerwegteil der Lindenstraße (im Osten) werden angepasst und in geeigneter Form gegen Durchgangsverkehr gesichert.

Zur Verkehrsberuhigung erscheint eine Beschilderung (Tempo 30-Zone, Zeichen 274.1, 274.2 StVO) /46/ sinnvoll.

Das Erschließungsprinzip beinhaltet einen gerade verlaufenden Anliegerweg, um:

- Die voraussichtlich geringe Zahl der Verkehrsteilnehmer angemessen u. wirtschaftlich zu berücksichtigen,
- Alle Wohngrundstücke entlang des Weges in räumlicher Trennung zur Lindenstraße zu erschließen.
- Städtebaulich begründete Raumfolgen stadtauswärts erlebbar und verkehrsberuhigt zu gestalten.
- Grünzonen zur Gliederung im Wegeraum und für überschaubare Fahrgassenlängen sind anzustreben.

Eine Trennung von Verkehrsarten ist nicht vorgesehen, da die Aufenthaltsfunktion im Straßenraum gefördert werden soll. Es gilt das Mischprinzip. Eine Verkehrstrennung zwischen Fußgänger und Kfz wird nicht angestrebt, da:

- Durch Verkehrsberuhigung (evtl. Zeichen 274.1-2 StVO) ist eine verringerte Fahrgeschwindigkeit aller Verkehrsteilnehmer vorgeschrieben.
- Es wird eine ruhige Wohnanlage mit überwiegend eingeschränktem Nutzerkreis angestrebt.
- Die voraussichtliche Verkehrsstärke beträgt deutlich unter 100 Kfz/Std. Durchgangsverkehr besteht nicht.
- Eine Erschließung im Wohnweg für ÖPNV (Busverkehr) ist nicht vorgesehen.
- Die gemeinsame Nutzung aller Verkehrsarten erfordert ein aufmerksames Verkehrsverhalten.

Richtungsverkehr wird in Ost-West-Richtung angestrebt, um Durchgangsverkehr zu vermeiden.

- Wendefahrten sind durch kurze Erreichbarkeit der Straßenanschlüsse vermeidbar.
- Fremd- und Suchverkehre erfolgen selten.
- Nutzungsbeschränkungen durch Anlieferverkehr, Müllfahrzeuge und Rettungstransporte sind auch selten.

Der befahrbare Wohnweg soll gem. Abstimmung (Tiefbauamt, 15.03.2018) folgenden Ausbau erhalten:

Nutzung	Breite
Fahrstreifen für Fahrzeuge, Fußweg, Betonpflaster, Bitumen	4,0 m
Entwässerungstreifen/Rinne, Betonpflaster	0,5 m
Seitenstreifen zum Parken, Bitumen, Pflaster / z.T. Grünbereiche	2,5 m
Gesamtbreite	7,0 m

Wegen dem voraussichtlich geringen Verkehrsaufkommen wird auf einen wirtschaftlichen Ausbau des befahrbaren Wohnweges orientiert. Um Unfallgefahren zu minimieren, sollen die Grundstückszufahrten bei Bedarf in die jeweiligen Privatgrundstücke zurückgesetzt werden.

Stellplätze für Kfz

Die erforderlichen Stellplätze für Kfz gemäß der beabsichtigten Wohnnutzung werden auf den jeweiligen Privatgrundstücken untergebracht. Die Stpl. und Zufahrten sind ausreichend groß zu bemessen.

In den Bauprojekten sollte auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Aschersleben mit ca. 1,2 Stpl./WE. kalkuliert werden. (Abstimmung Stadt Aschersleben, Tiefbauamt, Ordnungsamt 15.03.2018) /42/

Ausbau Knoten Bahnhofstraße und Straßenerweiterung Kreuzstraße

Gem. Orientierung der Stadt Aschersleben sollen der Knoten Bahnhofstraße/Kreuzstraße und der östliche Randstreifen der Kreuzstraße künftig ausgebaut werden. Bisher liegen keine Ausbaupläne vor, so dass die Festsetzungen bei bodenordnerischen Maßnahmen der Zweckbestimmung zu Verkehrsflächen und deren Nebenanlagen dienen sollen. Die Teilflächen sind Bestandteil der öffentlichen Straße. Eine Gliederung in Fahrstraße, Fußweg, technische Erschließung und Grünflächen erfolgt in der technischen Ausbauplanung.

4.5 Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

4.5.1 Die Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung sind nach technischen Erfordernissen im Bauraum der öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten und technisch ausreichend betriebsfähig zu erhalten.

- Ver- u. Entsorgungsleitungen sind an bestehende Leitungen im Stadtgebiet anzuschließen.

4.5.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist mittels Anschluss an den öffentlichen Kanal zu entsorgen.

- Die Notüberläufe privater Regenwasserspeicher sind an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

4.5.3 Anlagen zur Abfallentsorgung sind dezentral auf den Baugrundstücken zu errichten.

- Entsorgungsverträge sind von den Nutzern mit dem zuständigen Abfallentsorger abzuschließen.

Begründung:

Die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen sollen für Wartung und bei Havarien von bestehenden Verkehrsflächen unkompliziert erreichbar sein.

- Im Straßenraum sind Havarieorte für erforderliche Fahrzeuge und Maschinen voraussichtlich ohne erhebliche Beeinträchtigungen zugänglich.

- Löschwasser

Die Stadt Aschersleben hat gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Sachsen-Anhalt (BrSchG) /51/ für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

- Die Stadtwerke Aschersleben stellen bei Bedarf im Trinkwassernetz auch Löschwasser bereit.

- Abnehmbare Löschwassermengen und Druckverhältnisse sind abhängig von der jeweiligen Netzsituation.

Bedarf:

Im Umkreis von ca. 300 m soll eine Löschwasserbereitstellung abgesichert werden. Die notwendige Löschwassermenge ist gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 /8/ anzugeben. Das Plangebiet ist charakterisiert durch:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Nutzungsart: | WA - Allgemeines Wohngebiet |
| - Bebauungsdichte: | GFZ - Grundflächenzahl = 0,4 |
| - Brandausbreitungsgefahr: | klein - feuerbeständige, feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung |

Daraus folgt ein Mindestbedarf an Löschwasser von 48 m³/h, für 2 Std. Löschzeit.

Bereitstellung:

- Aus dem Trinkwassernetz der angrenzenden öffentlichen Straßen

- Unterflurhydranten befinden sich in den angrenzenden Straßen. Siehe dazu auch Nr. 3.3.

Ca. 8 Unterflurhydranten stehen auf unterschiedlichen, vernetzten Trinkwasserleitungen nahe dem Plangebiet zum Löschangriff der Grundversorgung zur Verfügung.

Die Messergebnisse zur Ergiebigkeit der Hydranten sind bei der Stadt Aschersleben dokumentiert.

Nahe dem Plangebiet bestehen mehrere Hydranten mit guter Erreichbarkeit und Ergiebigkeit. Es wird von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen.

- Entwässerungskonzept - Schmutzwasser, Niederschlagswasser:

Grundlage der Entwässerung sind bestehende Schächte und Haltungen nahe dem Plangebiet, so dass neue Hausanschlüsse von Schmutz- und Regenwasser an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen werden können.

- Im betreffenden südöstlichen Stadtgebiet Aschersleben besteht kein Trennsystem. Demnach werden Schmutz- und Niederschlagswasser der die jeweiligen Grundstücke an die naheliegenden Mischwasserkanäle der Lindenstraße / Kreuzstraße angeschlossen.
- Die vorhandenen Kapazitäten der Haltungen sind ausreichend.
- Die Lagetiefe der Haltungen erlaubt Hausanschlüsse mit ausreichend Eigengefälle.

Die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser aus Dachflächen und anderen befestigten Flächen ist nicht geplant, da auf den Abbruchflächen im Plangebiet mit gestörtem Baugrund zu rechnen ist.

Um unterschiedliche Setzungen zu vermeiden, wird die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser nicht empfohlen. Von allen Grundstücken werden daher Anschlüsse für Niederschlagswasser an die bestehenden Mischwasserkanäle gebaut.

Die private Rückhaltung geringer Regenwassermengen zur Verwendung als Gießwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Allerdings sind die örtlichen Bedingungen dazu zu beachten.

- Die örtlichen Bodenbedingungen, insbesondere die Standfestigkeit und die Sickerfähigkeit der oberen Bodenschichten sind zu beachten.
- Der Notüberlauf aus privaten Regenwasserrückhaltungen ist aus Sicherheitsgründen an den örtlichen Mischwasserkanal anzuschließen, da sonst bei Starkregen Überschwemmungen/Vernässungen im Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden können.

- Stromversorgung:

Die Scanetz GmbH informierte (15.03.2018) im Auftrag der Stadtwerke Aschersleben an Bestandszeichnungen /44/, dass bei der Neuerschließung eine Trafostation unmittelbar östlich vom Plangebiet (Wiese, informativ Einschrieb im Plan) sowie neue Niederspannungskabel umlaufend um das Plangebiet im öffentlichen Straßenraum erforderlich werden. Damit soll das Plangebiet äußerlich erschlossen und die bestehende Netzstruktur ergänzt werden.

Zur Primäerschließung und für neue Hausanschlüsse sind die Straßenbaulastträger und Eigentümer der betreffenden Flurstücke rechtzeitig vor Baubeginn zu befragen. Für die Lindenstraße ist der Salzlandkreis frühzeitig zu beteiligen.

Im Plangebiet besteht wahrscheinlich Altleitungsbestand aus früherer Bebauung und Nutzung. Dazu bestehen keine Bestandsunterlagen. Altleitungsbestände sind bei Tiefbauleistungen zu beachten.

- Leitungsrechte:

Hauptleitungen zur Neuerschließung bzw. Stabilisierung der Netzstruktur werden im öffentlichen Bauraum der Straßen vorgesehen. Leitungsrechte sind nach Abstimmung beim Tiefbauamt der Stadt Aschersleben (15.03.2018) nicht erforderlich.

4.6 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

4.6.1 Entlang der nördlich verlaufenden Hangkante sind für den im Plan gekennzeichneten Bereich im Zusammenhang mit der öffentlichen Nutzung des befahrbaren Wohnweges die erforderliche Standsicherheit der Böschung durch den Eigentümer zu gewährleisten.

- Bei Erfordernis sind zur Herstellung und Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit geeignete Maßnahmen einzuleiten, Sicherungsanlagen zu installieren, und diese funktionstüchtig zu halten.

4.6.2 Im Bereich von Nr. 4.7.1 ist die Einleitung von Wasser in den Boden oder dessen Ableitung über die Hangkante unzulässig.

4.6.3 Durch den Eigentümer ist der vorhandene Bewuchs in angemessenen Abständen auf Standfestigkeit, Pflegebedarf und Eignung zur Aufrechterhaltung der Sicherheit zu prüfen.

- Erforderliche Maßnahmen zur öffentlichen Sicherheit sind bei Bedarf durchzuführen.

Begründung:

Die nördlich vom öffentlichen Fuß- und Radweg anstehende Böschung zur höherliegenden Lagerhalle an der Plangebietsgrenze hat von Westen nach Osten ansteigende Höhen, ca. 1,5 m - 4 m
Entlang der Hangkante Auffüllungen/Abschachtungen mit überwiegend buschartiger Begrünung und z.T. starkem Unterwuchs sichtbar.

- Unmittelbar an der Böschungskrone befinden sich teilweise Baukörper.
- An Teilen der sichtbaren Böschungskrone und in oberen Böschungsbereichen sind Erosionsabschnitte mit Erdabtrag und z.T. freiliegenden Gründungen/Gründungssicherungen sichtbar.
- Die Mächtigkeit und das Material der Auffüllungen kann nicht bewertet werden.
- Die Böschungsneigung ist in Südrichtung hat unterschiedliche Neigungswinkel, z.T. bis ca. 50 °.
- Im westlichen Teil und an der Feuerwehrezufahrt sind Sicherungselemente (Beton, Mauerteile) eingebaut.
- Die Bäume und Sträucher am Hang sind z.T. nach Süden geneigt.
- Der Bitumenbelag des bestehenden Fuß- und Radweges hat in Abschnitten Durchwurzelungsschäden.

Beim Ausbau des befahrbaren Wohnweges wird evtl. baulich in den Böschungsbereich eingegriffen.

An Böschungsteilen ist Instabilität nicht auszuschließen. Daher sollte der unmittelbare Böschungsbereich nicht bebaut werden. Baugrunduntersuchungen an und nahe der Böschung werden empfohlen.

Vorbehaltlich ergänzender Untersuchungen zur Standsicherheit von Böschung und oberem Baubestand wird eine Klärung der Regenwasserableitung der gewerblichen Bauten und ein Sicherheitskonzept im Zusammenhang mit dem Ausbau des befahrbaren Wohnweges empfohlen.

4.7 Grünflächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.7.1 Im Plangebiet sind durch den Eigentümer besonders entlang der Grundstücksgrenzen im mittleren Planteil sowie an Gebäuden Grünflächen mit Bepflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine bestimmte Pflanzbindung bzw. ein Pflanzschema wird nicht vorgegeben. Art und Umfang der örtlichen Bepflanzung richten sich nach dem Ausgleichsbedarf je Baugrundstück.

Bevorzugt sind auszubilden:

- Pflanzstreifen (Strauch-Baumhecke) entlang der Grundstücksgrenzen und zur inneren Gliederung, ca. 1,5 - 2 m breit, bestehend aus:
 - Laubbäume, Stammumfang = 10-12 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 1 Stück / 15 lfm.
 - Sträucher, Höhe 60-80 cm, mit Ballen, 2-reihig, 15 Stück / 10 lfm.
- Vertikale Begrünung durch Klimmer, Höhe 60 cm, an Mauern und Zäunen, 8-10 Stück/10 lfm.

4.7.2 Der Biotopausgleich ist gem. Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. vom 16.11.2004 (MBL LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004), geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 -22.2-22302/2 (MBL LSA Nr. 50/2006 vom 18.12.2006) herzustellen.

4.7.3 Für Neupflanzungen sowie für die Ergänzung, Entwicklung oder Umwandlung von Gehölzen sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind.

- Für das Anpflanzen sind die aufgeführten Arten der Pflanzliste zu verwenden.
(siehe Teil A - Planteil, Anlage der Begründung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.7.4 Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsbeginn abzuschließen. Dabei gilt:

- 1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege sind vom Eigentümer zu gewährleisten.
- Ersatz durch standortgerechtes Pflanzmaterial bei evtl. Abgang.

Begründung:

Mittels Pflanzflächen sollen Biotopeingriffe durch Bebauung und Nutzung im Plangebiet weitgehend ausgleichen werden.

Für einen angemessenen Biotopausgleich findet das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt /37/ Anwendung.

Der Verzicht auf eine Pflanzbindung sollen dem Investor und den späteren Nutzern möglichst geringe Einschränkungen durch Pflanzgebote bzw. Pflanzschemen vorgegeben werden.

- Im Rahmen der Freiraumplanung wird auf den Baugrundstücken ein breites Spektrum zur Begrünung und Bepflanzung angestrebt, um Biotopeingriffe auszugleichen.
- Die Bewohner sollen eigene Gestaltungsideen verwirklichen und selbst gestaltete Freiräume entwickeln.

Pflanzflächen entlang der Grundstücksgrenzen und wenn möglich an Gebäuden dienen auch der optischen Gliederung sowie dem Biotopverbund mit dem Gehölzbestand im mittigen Plangebiet und der umgebenden Landschaft. Der Grünbestand nördlich der Villa soll möglichst als "lebende Grundstücksgrenze" in östlicher Richtung erweitert werden.

Durch eine freizügige Grüngestaltung im Plangebiet werden weiter angestrebt:

- Entwicklung begrünter Wohnbereiche mit einer gewissen Artenvielfalt auf bisherigen Wildwuchsflächen.
- Individuelle Gliederung und Ausprägung der Freiräume.
- Eine mittel- bis langfristige Vernetzung von Biotopstrukturen.
- Ausgleichsfunktionen für entzogene Landschaftselemente im Naturhaushalt.
- Schaffung von Rückzugsräumen für die Fauna durch linear und flächig wirkende Bepflanzungen.

Es wird auf eine qualifizierte Freiraumplanung mit fachgerechter praktischer Umsetzung orientiert.

- Mit den angegebenen Qualitätsstufen und Pflanzmaßen sollen bei aller Freizügigkeit dennoch gewisse Mindeststandards vorgegeben werden.
- Die angegebene Pflanzqualität soll als Beispiel für den Freiraumplaner und als Mindestmaß der funktionell notwendigen Begründung dienen.
- Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Aschersleben /42/

Es soll nur standortverträgliches Pflanzmaterial verwendet werden, um ein Anwachsen und eine dauerhafte Vitalität der Pflanzungen zu begünstigen. Gleichfalls sollen das Nahrungsangebot für die heimische Fauna unterstützt und Nisthilfen geboten werden.

- Die Pflanzliste des Landkreises Harz (Auswahl) im Anhang zur Begründung (Anlage) ist zu beachten.

Die Fertigstellung- u. Entwicklungspflege sollte durch Fachbetriebe begleitet und zeitlich mindestens eingehalten werden, um den angestrebten Erfolg zu gewährleisten.

4.8 Grünflächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.8.1 Im zentralen Planteil sind Bäume und Sträucher gem. der im Plan dargestellten Fläche durch geeignete Pflegemaßnahmen zu erhalten.

- Das Erscheinungsbild und die flächige Ausprägung des Gehölzbestandes ist zu bewahren.
- Bei saisonalen Pflege- und Schnittmaßnahmen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Aschersleben zu beachten.

4.8.2 Bei Abgängen sind durch den Eigentümer artengleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.

Begründung:

Im zentralen Planteil bestehen mehrere prägende Gehölze als Baum- und Strauchbestand. Die Gehölze sind historisch der ehemaligen parkartigen Freiraumnutzung des Villenareals (Seniorenheim) zuzuordnen, zeigen eine gewisse Dominanz im lokalen Ortsbild und schaffen eine raumbetonte Gründistanz zur nächsten möglichen Nutzung.

Zur Bewahrung der ausgeprägten Freiraumbegründung und Gliederung im Plangebiet, zur Biotopvernetzung und als Refugium für die Fauna wird ein Fortbestand der Gehölzstruktur angestrebt.

Die Gehölzgruppen sind auch von den tangierenden Straßen sichtbar und sollen in ihrer Erscheinungsform eine natürliche Ergänzung zu den geplanten Baumaßnahmen bilden.

Bäume an der Kreuzstraße:

Entlang der Kreuzstraße (Grünstreifen an der Ostseite) wurden vor einigen Jahren 7 Laubbäume gepflanzt. Die Standorte wurde eingemessen und in der Planunterlage aktualisiert.

Bei ca. 2,0 - 2,2 m Baum-Zaun-Abstand ergibt sich nach Kartengrundlage ein Baumabstand zur Grundstücksgrenze zwischen ca. 1,8 - 1,9 m.

Nach Abstimmung im Tiefbauamt (15.03.2018) ist damit eine Unterbringung des geplanten Fußweges (ca. 1,2 m breit) zwischen Straßenbäumen und der östlich angrenzenden Grundstücksgrenze möglich. Die Erhaltung der Straßenbäume ist im Rahmen der Straßenausbauplanung zu prüfen.

Bei der Ausführung sollte die geltende Baumschutzsatzung /42/ Beachtung finden.

Anlage 3: Pflanzliste - Einheimische Gehölze im Harz und Harzvorland

Quelle: Landkreis Harz, 03.02.2010 (Auszug)

Höhe	Deutscher Name	Botanischer Name	Hinweise
10-20 m	Eberesche Elsbeere Feld-Ahorn Hainbuche Mandel-Weide	Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Acer campestre Carpinus betulus Salix triandra	an nährstoffarmen Standorten wärmelb. Hecken, sichere Wasserversorgung Hecken, Park wärmelb.
5-10 m	Eingrifflicher Weißdorn Faulbaum Gemeiner Kreuzdorn Hasel Korb-Weide Sal-Weide Traubenkirsche Wild-Apfel Wild-Birne	Crataegus monogyna Frangula alnus Rhamnus cathartica Corylus avellana Salix viminalis Salix caprea Prunus padus Malus sylvestris Pyrus pyraister	Hecken an nährstoffarmen Standorten Hecken, Trockenheit ertragend Hecken Kopfweide, sichere Wasserversorgung Hecken wärmeliebend
< 5 m	Berberitze Gemeine Brombeere Gemeiner Liguster Gemeiner Schneeball	Berberis vulgaris Rubus fruticosus (agg.) Ligustrum vulgare Viburnum opulus	Hecken Hecken Hecken, wärmelb. Hecken, Ufer
	Himbeere Hunds-Rose Kratzbeere Ohrweide Purpurweide Rote Waldjohannisbeere Roter Hartriegel Schlehe Schwarzer Holunder Stachelbeere Zweiggrifflicher Weißdorn Graugrüne Rose Trauben-Holunder	Rubus idaeus Rosa canina Rubus caesius Salix aurita Salix purpurea Ribes rubrum Cornus sanguinea Prunus spinosa Sambucus nigra Ribes uva-crispa Crataegus laevigata Rosa vosagiaca Sambucus racemosa	Hecken, sichere Wasserversorgung Hecken Hecken (Kopfweide) Kalk Hecken Hecken, wärmelb. Hecken, sichere Wasserversorgung Hecken, Kalk Hecken Hecken sichere Wasserversorgung
< 2 m	Besenginster Filz-Rose Hecken-Rose Wein-Rose Färberginster Gemeine Zwergmispel	Sarothamnus scoparius Rosa tomentosa Rosa corymbifera Rosa rubiginosa Genista tinctoria Cotoneaster integerrimus	Sand Hecken, Trockenheit ertragend Hecken, wärmelb. wärmelb. wärmelb. Hecken, nährstoffarme Standorte

Geeignete Obstgehölz-Sorten:

Apfel

Kaiser Wilhelm
Halberstädter Jungfernapfel
Rote Sternrenette
Jakob Lebel
Rheinischer Bohnapfel
Schöner aus Nordhausen
Boskoop
Dulmener Rosenapfel
Winterramburg

Kirsche

Querfurter Königskirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche
Badeborner Braune
Büttner's rote Knorpelkirsche
Hedelfinger

Birne

Köstliche von Charneu
Gute Luise
Williams Christ
Solaner
Gellerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Clapps Liebling
Gute Graue
Alexander Lucas

Pflaume

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Große grüne Reneklode
Ontario
Althans Reneklode

Anlage 4: Hinweise

Abfallentsorgung, Müllentsorgung

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die geltenden Regelungen vom Wassergesetz (WG LSA vom 16.3.2011, geänd. d. G. vom 17.06.2014) i.V. mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA vom 28.03.2006, geänd. d. VO vom 05.12.2011) sowie Umweltschadensgesetz (USchG vom 10.05.2007, geänd. d. G. vom 04.08.2016) zu beachten u. einzuhalten. Mineralisches Material (u.a. Bodenaushub, Straßenaufbruch, Bauschutt) ist durch den Besitzer einer Verwertung zuzuführen. Nichtmineralisches u. nicht verwertbares Material ist den Abfallentsorgungsanlagen des Landkreises zu überlassen.

Den Hinweisen der Unteren Abfallbehörde des Salzlandkreises ist zu folgen. Für sämtliche Bauarbeiten und Nutzungen sind notwendige Entsorgungen vom Verursacher entsprechend den geltenden Bestimmungen abzusichern.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei unerwartet auftretendem Altlastenverdacht ist umgehend das Umweltamt, Abt. Altlasten des Salzlandkreises, zu informieren.

Arbeits- und Gesundheitsschutz

Auftraggeber und Auftragnehmer sind zur Gewährleistung von Arbeits- und Gesundheitsschutz verpflichtet.

Baugrund und Grundwasser

Die Tragfähigkeit des Baugrundes und die Grundwasserstände sind im Rahmen von Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn zu ermitteln. Das Plangebiet beinhaltet Abbruchgelände. Über bestehende Hohlräume bzw. erfolgte Tiefenenttrümmerung besteht keine Kenntnis.

Denkmalschutz

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung bestehen Baudenkmale. Über Bodendenkmale besteht keine Kenntnis.

Bei unerwartet auftretenden Bodenfunden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals besteht nach Denkmalschutzgesetz Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises und beim Landesamt für Archäologie. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz LSA sind derartige Bodenfunde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, und eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt bzw. dessen Beauftragten ist zu ermöglichen. Die ausführenden Betriebe sind zu informieren.

Brandschutz

Hinweis auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Der Nachweis über die Löschwasserversorgung ist im Brandschutznachweis zu erbringen. Erstellte Brandschutzpläne sind mit der Feuerwehr abzustimmen.

Zum vorbeugenden Brandschutz sind im Rahmen der Investition zu beachten:

- Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge und -geräte sind im Plangebiet zu beachten.

Straßensperrungen

Notwendige Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum sind nach § 45 Abs. 6 StVO vom 06.03.2013 (BGBl. IS. 367), geändert durch VO vom 18.05.2017 (BGBl. I S. 1282), vor Baubeginn bei Vorlage eines Verkehrszeichenplans bei der Unteren Verkehrsbehörde des Salzlandkreises sowie der Stadt Aschersleben zu beantragen.

Bei der technischen Erschließungsplanung ist der Träger der Kreisstraße (Lindenstraße), der Salzlandkreis zu beteiligen.

Technische Erschließung

Hinweise und Forderungen aus den Stellungnahmen der Versorgungsträger zum jeweiligen Vorhaben sollten bei der Bauvorbereitung und -durchführung vom Vorhabenträger beachtet werden. Die technischen Anschlussbedingungen sind dazu im Rahmen der technischen Erschließungsplanung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die ausführenden Baubetriebe sind verpflichtet, ausreichende Zeit vor Baubeginn Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen von den Versorgungsträgern einzuholen. Generell gilt:

- Beachtung von Abstandsforderungen der Versorgungsträger zur Näherung und Kreuzung an/von Leitungen
- Beachtung der Forderungen des zuständigen Gesundheitsamtes zu hygienischen Anforderungen, besonders bei Trinkwasser- u. Abwasserleitungen.

Telekommunikationslinien

Es sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Vermessungs- u. Grenzmarken

Gem. § 5 u. § 22 Vermessungs- u. Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 15.09.2004, geändert am 18.10.2012 (GVBl. LSA S. 510) handelt ordnungswidrig, wer unbefugt Grenz- u. Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Bei allen Maßnahmen sind bestehende Vermessungspunkte und Markierungen des geodätischen Festpunktnetzes zu beachten und diese lage- u. höhenstabil zu schützen. Gefährdungen des Festpunktnetzes sind unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen.

Bei Baumaßnahmen hat der verantwortliche Träger dafür zu sorgen, dass bei Gefährdungen von Grenz- u. Vermessungsmarken eine Sicherung oder Wiederherstellung durch eine befugte Stelle durchgeführt werden. Diese notwendigen Sicherungen sind bereits in Ausschreibungsunterlagen für Baumaßnahmen aufzunehmen.

Hinweise der Stellungnahmen von Behörden u. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sollten beachtet werden.

Anlage 5: Quellen, Literatur

- /1/ ARGE-Aschersleben-3, Khurana, Salusa, Schaltke, Wunderlich (2001): Stadtentwicklungskonzept Aschersleben 11/2001, Aschersleben
- /2/ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). /3/
- /3/ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, (GVBl. LSA 2013, 440,441), mehrfach geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)
- /4/ BIANCON Gesellschaft für Biotop-Analyse und Consulting mbH (2006): Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben, 03/2006, Halle/S.
- /5/ Büro für Umweltplanung Dr. Michael (1994): Landschaftsplan Aschersleben, (Entwurf, Stand 02/1994), Wernigerode
- /6/ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft (LABO, 2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB Leitfadens für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung
- /7/ DIN, Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin; Bezug durch Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin
- /8/ DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008): Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, 02/2008, Bonn
- /9/ DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (2005, 2006): DWA-Regelwerk, - Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser,
- /10/ Eigenbetrieb Abwasserentsorgung der Stadt Aschersleben (2017): Leitungsbestand, Auszug Kreuzstraße, Lindenstraße, 25.08.2017, Aschersleben
- /11/ Eisenreich, W.; Handel, A.; Zimmer, U.E. (2008): Der BLV Naturführer für unterwegs, BLV-Buchverlag GmbH & Co. KG, München
- /12/ Fickert, H. C.; Fieseler, H. (1992): Baunutzungsverordnung - Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 7. Aufl., Köln
- /13/ Fickert, H. C.; Fieseler, H. (2002): Der Umweltschutz im Städtebau - Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben, 2002, Bonn
- /14/ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (05/2007): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06, Korrektur-Stand: 15.12.2008, Köln
- /15/ Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.05.2005, (GVBl. LSA 2005, S. 240), geändert durch Verordnung vom 20.04.2015 (GVBl. LSA 2015, 167)
- /16/ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3.202)
- /17/ Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz-USchG) vom 10.05.2007 (BGBl. I s. 666), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.08.2017 (BGBl. I S. 1.972)
- /18/ Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert (1996, 2013): Verkehrsentwicklungsplan Stadt Aschersleben, 1996 Hannover, Aktualisierung 2013, Hannover
- /19/ Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt (2000): Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt, Band 8.1 Altkreis Aschersleben, Landkreis Aschersleben-Staßfurt (1), 2000, Halle/S.
- /20/ Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-anhalt (1997): Topografischer Stadtplan, 1:10.000, M-32-11-D-b-4 Aschersleben Blatt 1, M-32-11-D-d-2 Aschersleben S Blatt 2, Halle /S., 1997
- /21/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2000): Fachkarte der für den Naturschutz besonders wertvollen Bereiche im Land Sachsen-Anhalt, L 4334 Aschersleben, M. 1:50.000, Bearbeitungsstand: 10.07.2000, Halle/S.
- /22/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (07/2011, 10/2016): Immissionsschutzbericht 2011, 2015, Halle/S.
- /23/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2009): Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt, Karte der Schutzgebiete Natura 2000 und Ramsar-Gebiete, M. 1:250.000, Stand: 31.12.2009, Halle/S.
- /24/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2010): Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt, Verzeichnis der geschützten Gebiete und Objekte des Landes Sachsen-Anhalt, M. 1:250.000, 10/2010, Halle/S.
- /25/ Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (2010): Topografische Karte 1:10.000, 4234-NO Aschersleben, 4234-SO Aschersleben S, Magdeburg, 2010
- /26/ Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015, (GVBl. LSA 2015, 170)
- /27/ Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, <https://lwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>, Auszug - Eine - Aschersleben, 28.08.2017

-
- /28/ Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Raumordnungskataster (ROK, 29.08.2017): Auszug der Kartendarstellung zu Naturschutz, Bauleitplanung, Hochwasser
- /29/ LUS GmbH - Labor für Umweltschutz und chemische Analytik (2008): Prüfbericht gemäß EN ISO/IEC 17025, Nr. 2202/08, Magdeburg, 30.10.2008, Anlage 06.11.2008
- /30/ Kuschnerus, U. (2001): Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung, Bonn
- /31/ Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter, H. (1996): Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung, Band 2, Augsburg
- /32/ Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg; Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (2001): Städtebauliche Lärmfibel - Hinweise für die Bauleitplanung, Potsdam
- /33/ Ministerium für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (1998): Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung, Magdeburg
- /34/ Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2000): NATURA 2000 Besondere Schutzgebiete Sachsen-Anhalts nach der Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie, Magdeburg
- /35/ Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (2011): Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160)
- /36/ Ministerium für Umwelt und Naturschutz Sachsen-Anhalt (1993): Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass), RdErl. vom 26.08.1993, geändert durch RdErl. vom 01.11.1994 (MBL LSA S. 2611), Magdeburg
- /37/ Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (1994): Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. vom 16.11.2004 (MBL LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004), geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006-22.2-22302/2 (MBL LSA Nr. 50/2006 vom 18.12.2006), Magdeburg
- /38/ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, GVBl LSA 2010, S. 569
- /39/ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2.986), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2.808)
- /40/ Regionale Planungsgemeinschaft Harz (2009): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, (REP Harz), Beschluss der Regionalversammlung Harz: 09.03.2009, Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde: 21.04.2009, zuletzt geändert durch die 2. Änderung, in Kraft getreten nach Veröffentlichung vom 29.05.2010, Quedlinburg
- /41/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBl. I S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- /42/ Stadt Aschersleben: - Flächennutzungsplan (2007)
- Datenstamm, Digitale Grundkarte, Luftbild, Stand 02.06.2017
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Aschersleben, 2020
- Baumschutzsatzung vom 24.06.2016, Stellplatzsatzung vom ergänzen!
- /43/ Stadt Aschersleben - (2017): Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 17A "Wohngebiet - Bei den elf Morgen", Aschersleben
- /44/ Stadtwerke Aschersleben, Ascanetz GmbH (2017): Leistungsbestand, Auszug Kreuzstraße, Lindenstraße,
- /45/ Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2017): Statistische Erhebungen und Daten, 2017, Halle/S.
- /46/ Straßenverkehrs-Ordnung vom 06.03.2013 (BGBl. I S. 367), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 06.10.2017 (BGBl. I S. 3549) geändert worden ist.
- /47/ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. 1.1 990 (BGBl. 1 S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- /48/ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- /49/ www.umwelt-online.de/recht/bau/laender/lisa/absa5 (05.09.2017): Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes vom 25.08.2015 (MBL LSA Nr. 45 vom 07.12.2015 S. 758)
- /50/ www.stadtumbau-sachsen-anhalt.de.
- /51/ Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)