

15. Frank u. Dagmar Broschardt, Ascherslebener Str. 5A, OT Winnigen, 04.06.2015

Frank Broschardt
Dagmar Broschardt
Ascherslebener Straße 5A
06449 Aschersleben
OT Winnigen

16.11.14
12.6. MAI. 2015

26.05.2015

Stadt Aschersleben
Stadtverwaltung Amt 40 Stadtplanung
Hohe Straße 7
06449 Aschersleben

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.17
-Gewerbegebiet Alte Ziegelei-

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Widerspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.17 – Gewerbegebiet Alte Ziegelei- ein.

Begründung:

Die zunehmende Verkehrsbelastung durch mehr als 150 LKW-Durchfahrten im Verlauf der L73 durch unseren Ortsteil pro Tag, dadurch zu hoher Verkehrslärm.

Durch den baulichen Zustand der L73 im Zuge der Durchfahrt im OT Winnigen besteht eine erhöhte Verkehrsgefährdung. Ab Höhe Feldweg Richtung Wilsleben auf einer Länge von 268m müssen vier rechtwinklige Kurven in beiden Richtungen durchfahren werden. Der mittlere Abstand dieser Kurven beträgt 80m. Ein Begegnungsverkehr ist hier nicht möglich, durch die vorhandene Straßenbreite in diesem Bereich besteht auch eine sehr große Gefährdung der Fußgänger.
Die Deckschicht der Straße im Kurvenbereich ist in einem sehr schlechten Zustand.

Die drastische Wertminderung der Gebäude im Bereich der Straße Unter den Linden.

Info darüber was der Eigentümer der Flächen im B-Plangebiet zukünftig mit den noch nicht vermieteten Flächen geplant hat.

Forderungen:

Die Prüfung der Möglichkeit einer Ansiedlung des Logistikunternehmens im Gewerbegebiet Aschersleben, Zorniger Weg.

Erstellung einer Verkehrsanalyse und daraus ableitend ein Verkehrskonzept das die Interessen der Einwohner von Winnigen berücksichtigt.

Die Prüfung der straßenbaulichen Voraussetzungen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen.
Schutzmaßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit der Fußgänger und Anwohner (Ampelregelung- Überwege)

Immissionsschutz für den gesamten Ort.

Offenlegung aller zukünftigen Nutzungskonzepte der Flächen der ehemaligen Ziegelei.

Unterzeichnet:
Dagmar Broschardt

Frank Broschardt



Der Widerspruch wurde geprüft.

- **Der Argumentation im Widerspruch wird nicht gefolgt.**

- Begründung:

Gem. Eigenverpflichtung des Betreibers beträgt das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen (max. 50 Lkw-Durchfahrten / Tag durch den OT Winnigen)

- Das vorliegende Lärmgutachten weist keine erheblichen Lärmbelastungen aus.

Umweltbelastung durch Lärm und Luftverschmutzung siehe Anlage 2

- Die bauliche Ausführung der L73 entspricht den verkehrsplanerischen Richtlinien für den Regionalverkehr, mit erheblich höheren Verkehrsstärken, als von Bestand u. Planung erzeugt. Der Straßenverschleiß wird vom zuständigen Straßenbauamt kontrolliert und bei der turnusmäßigen Instandhaltung/Instandsetzung berücksichtigt.

Straßenbreite /Begegnungsverkehr / Kurven siehe Anlage 9

- Eine drastische Wertminderung von Gebäuden kann bei der prognostizierten Verkehrszunahme nicht nachvollzogen werden.

Wertminderung der Gebäude siehe Anlage 11

- Nutzung der Restflächen im Plangebiet siehe Anlage 12

- Der Hinweis zur Unternehmens-Ansiedlung im Baugebiet Zornitzer Weg wurde geprüft.

GE Zornitzer Weg, Aschersleben siehe Anlage 10

- Die Erfordernis eines Verkehrsgutachtens wurde geprüft. Derzeit wird ein Gutachten nach vorliegenden Verkehrszahlen zum Bestand und zur anlagenbezogenen Planung, sowie nach Präzisierung des Verkehrsaufkommen (max. 50 Lkw-Durchfahrten / Tag durch den OT Winnigen), nicht für erforderlich erachtet. Siehe Anlage 1

- Bauliche Voraussetzungen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen wurden geprüft.

- Evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen für Fußgängerquerungen wurden geprüft.

siehe auch Straßenquerung und

Fußgängernutzung im Straßenraum siehe Anlage 6

- Anlagenbezogene Lärmschutzmaßnahmen sind gem. Lärmgutachten nicht erforderlich.

Zur möglichen Luftverschmutzung erscheinen bei der geplanten Verkehrszunahme keine Maßnahmen in Winnigen erforderlich. Eine Überwachung der Maßnahme und Bewertung zur Verträglichkeit, einschließlich der Restnutzung im Plangebiet, ist vorgesehen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbegebiet Alte Ziegelei", OT Wilsleben, Stadt Aschersleben

Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange, Anshr. vom 06.03.2015, 30.04.2015,
Öffentliche Auslegung vom 04.05. bis 05.06.2015,

Anregungen und Bedenken der vorliegenden Stellungnahmen

Hinweise zur Abwägung

Stadt Aschersleben

Datum: 03.05.2018

16. Olaf Seifert, E.-Thälmann-Str. 1A, Aschersleben, OT Winnigen, 04.06.2015

Stadt Aschersleben
Amt Stadtplanung
Markt 1
06448 Aschersleben

12.05.2015

AS/14
2. MAI 2015

Olaf Seifert
E.-Thälmann-Str. 1a
06448 Aschersleben

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet - Alte Ziegelei“

Hiermit lege ich Widerspruch gegen die geplante Eröffnung eines Getränkegroßhandels in der „Alten Ziegelei“ ein.

Des Weiteren ist auch die in der Ortslage Winnigen vorhandene Straße für einen darüberigen LKW Verkehr nicht ausgelegt.

Das Verkehr ist davon auszugehen, dass die Gefährdungslage für Fußgänger insbesondere Kinder beim Überqueren der Straßen sich unvertretbar erhöhen würde. Eine weitere Berücksichtigung sollte die zu erwartende Steigerung des Verkehrsaufkommens und der Staubbelastung fürchten.

Ich bitte um schriftliche Beantwortung meines Widerspruchs.

Mit freundlichen Grüßen

Olaf Seifert

Der Widerspruch wurde geprüft.

- Der Argumentation im Widerspruch wird nicht gefolgt.

- Begründung:

- Die bauliche Ausführung der L73 entspricht den verkehrsplanerischen Richtlinien für den Regionalverkehr, mit erheblich höheren Verkehrsstärken, als von Bestand u. Planung erzeugt.

Straßenbreite /Begegnungsverkehr / Kurven siehe Anlage 9

- Eine erhebliche Gefährdungslage entlang der innerörtlichen L73, für querende Fußgänger, insbesondere Kinder, wurde auch bei zunehmendem Durchgangsverkehr nicht festgestellt.

Straßenquerung und Fußgängernutzung im Straßenraum siehe Anlage 6

- Das vorliegende Lärmgutachten weist keine erheblichen Lärmbelastungen aus. Umweltbelastung durch Lärm und Luftverschmutzung siehe Anlage 2

- Die bauliche Ausführung der L73, mit durchgehend Bitumenbelag, erfordert voraussichtlich keine verkehrsorganisatorischen bzw. baulichen Maßnahmen entlang der Ortsdurchfahrt, hinsichtlich Staubbelastung.

- Die Beantwortung von Hinweisen, Anregungen u. Widersprüchen erfolgt im Verfahren der Bauleitplanung gem. BauGB.

Anlage 1 - Verkehrsaufkommen

Hinweise, Befürchtungen von Bürgern zu erheblicher Verkehrszunahme (Verkehrs-Lawinen) - OT Winnigen, L 73, "Unter den Linden"

Zahlen des Investors: Stand 11.06.2015

- vorhabensbezogene Verkehrsbelastung = 50 Lkw Hin- u. 50 Rückfahrten / d, insgesamt = 100
- davon durch Winnigen = täglich 25 Lkw Hin- u. 25 Rückfahrten = 50
- durch Wilsleben und Neu Königsau zusammen = täglich 25 Lkw Hin- u. 25 Rückfahrten = 50
- Selbstverpflichtung des Investors zur Aufnahme in die Baugenehmigung und den Durchführungsvertrag,

Weitere Hinweise:

- Hinweis des OB (MZ 6./7.06.2015) zur Verkehrsabnahme durch **Verlagerung, Firma Thurländer** aus Winnigen in das Gewerbegebiet Güstener Str. ASL Wegfall von ca. = 20 Fahrten / d

- **ehem. Nutzung durch die Wienerberger Ziegelwerke = 35 Fahrten / d**
Hinweis durch Bürger auf der frühzeitigen Bürgerberatung am 26.03.2015

- Ergebnisse zu Verkehrszählungen des Landes Sachsen-Anhalt an der L 73:

Ausgewählte Verkehrsstärken	2010:	DTV _{Kfz} =	721 Kfz / 24 h	DTV _{sv} =	65 SV / 24 h = ca. 9 %
				DTV _{Rad} =	36 R / 24 h
	2005	DTV _{Kfz} =	1.251 Kfz / 24 h	DTV _{sv} =	88 SV / 24 h = ca. 7 %
				DTV _{Rad} =	45 R / 24 h
	2000	DTV _{Kfz} =	3.016 Kfz / 24 h	DTV _{sv} = ca.	211 SV / 24 h = ca. 7 % (Schätzung)

Verkehrsaufkommen durch Verkauf im Plangebiet

- Die Essmann-Gruppe hat erklärt keinen Verkauf im Plangebiet durchzuführen. Daher entsteht durch das Logistikzentrum kein zusätzlicher privater Fahrzeugverkehr.

- **2015 = momentan erfolgen Zählungen** im Land Sachsen-Anhalt, u.a. an der L 73,

Zählungen und Auswertungen sind bisher nicht abgeschlossen. Daten voraussichtlich Ende 2015/Anfang 2016 verfügbar, (LStBB LSA, 08.06.2015)
Die Auswertung wird in die Überwachung gem. § 4c BauGB einbezogen.

Quell- und Zielverkehr, Binnenverkehr im OT Winnigen: Quelle: Verkehrszählung am 14.04.2015 (Dienstag), 7:30 - 11:30 Uhr, Stadt ASL, Büro STADT+DORF
Auswertung durch Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, 23.04.2015

- **Knoten B180**, in/aus westl. Richtung (Str. Unter d. Linden) DTV (24,ges.) = 1.206 Kfz / 24 Std. DTV (24,SV) = 146 Kfz / 24 Std. (ca. 12 %)
Spitzenstunde am Morgen 7:30 - 8:30 DTV (1,ges.) = 81 Kfz / 1 Std.
- **Burgstraße / L 73**, in/aus östl. Richtung (Str. Unter d. Linden) DTV (24,ges.) = 721 Kfz / 24 Std. DTV (24,SV) = 111 Kfz / 24 Std. (ca. 15 %)
Spitzenstunde am Morgen 7:45 - 8:45 DTV (1,ges.) = 54 Kfz / 1 Std.
- Quell-, Ziel- u. Binnenverkehr zwischen den Knoten B 180 / Burgstraße: Differenz = 1.206 - 721 = 485 = 485 / 1.206 = ca. 40 %
DTV (24,ges.) = 485 Kfz / 24 Std. DTV (24,SV) = 35 Kfz / 24 Std. (ca. 7 %)
DTV (1,ges.) = 27 Kfz / 1 Std.

- Ergebnis:**
- Zwischen B 180 und Burgstraße, ca. 40 % Quell-, Ziel- und Binnenverkehr (485 Kfz/24 Std.), mit anteilig ca. 7 % Schwerverkehr (35 Kfz/24 Std.).
 - Die investitionsbezogene Fahrtenhäufigkeit von Lkw durch den OT Winnigen wird daher als nicht erheblich eingeschätzt.

Anlage 2 - Umweltbelastung durch Lärm und Luftverschmutzung

Hinweise, Befürchtungen von Bürgern zu erheblicher Lärmimmission durch die Investition im Plangebiet und Lkw-Verkehr im OT Winnigen, Ortsdurchfahrt L 73, Straße Unter den Linden

- Stellungnahmen des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt, Ref. Raumordnung, **obere Immissionsschutzbehörde**, 01.04.2015, 01.06.2015
 - Hinweis auf erhöhte Verkehrslärmbelastungen durch den mit der Planung induzierten Schwerlastverkehr, insbesondere im Bereich der Ortsdurchfahrt Winnigen
 - Verdoppelung der Lkw-Fahrten im Bereich der Ortsdurchfahrt Winnigen gem. Verkehrsstärke 2010 auf der L 73 von 65 Lkw/Tag, und **signifikanter Erhöhung der Verkehrslärmbelastung** entlang der Lindenstraße
 - Hinweis auf Korrekturbedarf in der Begründung, Abschnitt 4.8, dass gem. Lärmgutachten "mit keiner relevanten Lärmbelastungen den Ortschaften zu rechnen sei".
 - Erwartung einer relevanten Lärmbelastung im Bereich der Lindenstraße,
 - Hinweis, dass die **Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV den Schutz vor erheblichen Lärmbelastigungen und damit vor schädlichen Umweltbelastungen gewährleistet.**
 - **Keine Hinweise zu evtl. Luftverschmutzung**
- Stellungnahme des Salzlandkreises, **untere Immissionsschutzbehörde**, 30.03.2014, 05.06.2015
 - Hinweis auf die weit mögliche Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen.
 - Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist der VB-Plan -GE-Alte Ziegelei geeignet zur Errichtung und Betrieb des Getränkelagers, angesichts der Abstände zur Wohngebieten
 - Hinweis auf grundsätzliche Machbarkeit der Planung, Den festgelegten Immissionsorten u. Ergebnissen der schalltechnischen Betrachtung wird gefolgt.
 - Hinweis auf Bauantragstellung mit abweichender Betriebszeit von 0:00 bis 24:00 Uhr, gegenüber dem Lärmgutachten
 - **Keine Hinweise zu evtl. Luftverschmutzung**

Gutachten des TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt a. Main, 07.04.2015

Ergebnis der Gutachter zu **Gewerbelärm**:

- **tags** werden die Immissionsrichtwertanteile **um mindestens 15 dB(A) unterschritten**, auch bei einer uneingeschränkten industriellen Nutzung
- **nachts** werden die Immissionsrichtwertanteile auch bei uneingeschränkter industrieller Nutzung in den Ortsrandlagen der OT **um mindestens 6 dB(A) unterschritten**
Am Wohnhaus Kreuzung L 73/K1371 werden die Richtwertanteile eingehalten.

Verkehrslärm:

- **tags bei (50 + 50) = 100 Lkw**-Durchfahrten durch Winnigen, je 10 Lkw-Durchfahrten für Wilsleben und Neu Königsau
Eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV durch den anlagenbezogenen Verkehr an den Wohnhäusern in den Ortsteilen **ist nicht zu erwarten.**
- **nachts bei (3+3) = 6 Lkw**-Durchfahrten durch Winnigen bei 50 km/h
Einhaltung der Grenzwerte für Wohngebiete, Unterschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete.
- Insgesamt lässt der maximale Fahrzeugansatz keine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV erwarten.

Bei der **Selbstverpflichtung des Investors** vom 11.06.2015, dass nur insgesamt **25 + 25 = 50 Lkw durch Winnigen** geleitet werden, ist zu erwarten, dass die **berechneten Lärmwerte insgesamt deutlich unter den geltenden Grenzwerten** liegen.

Schr. vom Betreiber (Radeberger Gruppe KG, 30.06.2015): Die Betriebszeiten Essmann von 6:00-22:00 im Außenbereich sind für uns OK
Der Betreiber beabsichtigt keinen Verkauf im Plangebiet. Daher entsteht in den OT kein zusätzlicher Lärm aus privatem Fahrzeugverkehr.

Anlage 6 - Straßenquerung und Fußgängernutzung im Straßenraum

Befürchtungen zu **erschweren, gefährlichen Fußgängerquerungen** bzw. **Nutzung der Fußwege** im Zusammenhang mit erhöhtem Fahrzeugaufkommen
 - Hinweise auf erforderliche Querungshilfen und Beschilderung

Die L 73, Ortsdurchfahrt Winnigen, Straße Unter den Linden, besitzt eine Regelquerschnitt von 6,50 m mit **teilweise beiseitigen Fußwegen, 1,50 m und 1,20 m breit**, im dicht besiedelten Bereich. Bei der örtlichen Analyse wurde festgestellt:

- **Beidseitige Fußwege** entlang der Str. Unter den Linden, östlicher Abschnitt B 180 bis Cochstedter Str./Grund.
- **Ab Cochstedter Str. bis Burgstraße südseitiger Fußweg** entlang der L 73.
- **Ab Burgstraße bis Sportplatz nordseitiger Fußweg.**
- Im Bereich der letzten westlichen **Mehrfamilienhäuser Nr. 44, 45, Fußwege in den Freianlagen** der Wohnhäuser. Der gegenüber der L 73 befindliche Fußwegebereich ist wegen geringer Nutzung (angrenzendem Gebäudeleerstand) z.T. überwachsen.
- Westlich dem Wohnhaus Nr. 45 **kein Fußweg im unbewohnten Teil bis zum Ortsausgang, ca. 70 m.**
- **Am Ende von Fußwegen**, Einfahrten und Straßenquerungen sind **Bordabsenkungen**.
- Entlang der Fußwege wurden während der Analyse **einzelne Fußgänger** angetroffen. Die größte Anzahl waren 2 Personen gemeinsam.
- Anlässlich der Verkehrszählung am 14.04.2015 querten zwischen 7:30 und 11:30 Uhr 11 Personen die Str. Unter den Linden am Knoten Burgstraße.
- Zählungen im Bereich der Bushaltestelle (nahe dem Knoten Klosterstraße) liegen nicht vor.
Die Bushaltestelle wird laut Fahrplan von bis zu 12 Bussen angefahren.
- **Hinweise zu evtl. höherer Fußgängerfrequenz**, zu anderen Tageszeiten, erfolgten beim **Stadtentwicklungsausschuss am 03.06.2015**. Dazu liegen bisher keine Ergebnisse vor.

Empfohlene Querungshilfen, in Anlehnung an die RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) Ausgabe 2006, Korrektur 2008:

Querungsanlage	Zuläss. Höchstgeschw.	Ungefähres Fußgängeraufkommen			
		500 Fg/h	300 Fg/h	100 Fg/h	50 Fg/h
		Ungefähres Kfz-Aufkommen [Kfz/h]			
Keine Querungsanlage erforderlich	30 km/h	≤ 200	≤ 400	≤ 700	≤ 900
	50 km/h	≤ 100	≤ 250	≤ 500	≤ 650
Teil- und Plateaufpflasterungen	30 km/h	200 – 350	400 – 700	700 – 1.050	900 – 1.300
	50 km/h	100 – 250	250 – 550	500 – 800	650 – 1.100
Mittelinseln, Mittelstreifen	30 km/h	≥ 200	≥ 400	≥ 700	≥ 900
	50 km/h	100 – 400	250 – 800	500 – 1.200	650 – 1.500
Fußgängerampeln	30 km/h	≥ 300	≥ 650	≥ 1.000	≥ 1.200
	50 km/h	≥ 250	≥ 500	≥ 750	≥ 1.000

Das Verkehrsaufkommen in der Str. Unter den Linden (Spitzenstunde) = ca. 54 - 81 Kfz.
 - Die Stichprobenzählung am 14.04.2015 (Dienstag) (Spitzenstunde, 7:45 - 8:45) = ca. 3 die L 73 querende Passanten.
 Die Werte erscheinen trotz Zufallsergebnis in der **Dimension** aber verwertbar.

- Am Zähltag: Fahrzeugaufkommen und Fußgängerquerungen = relativ gering.
- Die prognostizierte Verkehrszunahme wird rechnerisch voraussichtlich keine Querungshilfen im OT Winnigen erfordern.
 - Stadt Aschersleben prüft wegen voraussichtlichen Anstieg des Schwerverkehrs:
 - Maßnahmen zur **Geschwindigkeitsreduzierung auf bestimmten Streckenabschnitt** der L 73 und **Beschilderung** mit Hinweisen auf Fußgängerquerung.

Anlage 9 - Straßenbreite / Begegnungsverkehr / Kurven

Die L 73, Ortsdurchfahrt Winnigen, **Straße Unter den Linden**, besitzt eine **Regelquerschnitt von 6,50 m** mit Asphaltbelag.

- Fahrbahn durchgängig 6,50 m + beidseitig RW-Gerinne innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD), Abstand **zwischen den Borden = 7,05 - 7,10 m**
- **in engen Kurven sind z.T. Aufweitungen auf 8,0 m bis 10,0 m** (die letzten 2 Kurven, am westl. Ortsausgang)

Aus den **Empfehlungen der RASSt 06** (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen):

- Grundsätzlich eignen sich **Fahrbahnbreiten bis 6,00 m bei geringen Verkehrsstärken bis 500 Kfz/h** und Fahrbahnbreiten von über 7,00 m bis zu mittleren Verkehrsstärken von 800 - 1000 Kfz/h und einem **Schwerverkehrsanteil von 6 %**
- **Bei geringen Begegnungshäufigkeiten** zwischen den Bemessungsfahrzeugen **kann der Gegenfahrstreifen** von größeren Fahrzeugen **in der Kurve mitbenutzt werden**.
- Bei Straßen mit Kraftverzeugverkehrsstärken **unter 400 Kfz/h wird der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt**.
- **Bei Linienbusverkehr** erhalten zweistreifige **Fahrbahnen eine Breite von 6,50 m** bzw. eine Breite von 7,50 m bei Markierung beidseitiger Schutzstreifen.

Bemessungsfahrzeuge sind in der Regel Lkw/Lkw

Die **letzte westliche Kurve der L 73** liegt eigentlich bereits **außerhalb der Ortsdurchfahrt Winnigen**.

- Es gilt zu **prüfen, ob** durch verkehrsbehördliche Anordnung zusätzlich zum Hinweisschild Kurve, **die zulässige Geschwindigkeit reduziert werden sollte**.
- Im Rahmen des Monitoring nach § 4c BauGB wird die **Kurvensituation** zu **beobachten** sein.

Anlage 10- GI Zornitzer Weg

Mehrere Hinweise von Bürgern empfehlen die **Ansiedlung des Logistikzentrums am Standort Zornitzer Weg.**

Die Ansiedlung des Unternehmens am o. Standort **wurde geprüft, aber verworfen.**

- Das Industriegebiet Zornitzer Weg ist **zum großen Teil erschlossen** (1. BA) und liegt **verkehrlich sehr günstig** nahe der B6 mit nutzbarer Anschlussstelle Aschersleben - Ost.
- Eine **Verkehrsbelastung von Anwohnern ist nicht zu befürchten.**

Der **Investor** hat gegen Jahresende 2014 seinen **Bedarf** angemeldet und bei Kommunen und dem Salzlandkreis angefragt, ob folgende Bedingungen zur Schaffung von **40-50 Arbeitsplätzen** im Territorium erfüllbar sind:

- Bereitstellung einer **Lagerfläche im vorhandenen Gebäude von 10.000 m²** und zusätzlich **auf angrenzenden Freiflächen 20.000 m²** für die Lagerung von Leergut
- **Termin der Nutzung**, einschließlich fertigzustellender Umbauten: **01.10.2015**
- verkehrliche Anbindung an Bundes- oder Landesstraße sollte gegeben sein

In der Gemarkung Aschersleben wurden folgende Bestands-Objekte geprüft:

1. **GE-Gebiet Güstener Straße:** Standort des ehem. Toom-Marktes (Hallenfläche = 4.800 m²; Freifläche = 11.000 m²)
2. **GE-Gebiet Florian Geyer:** ehem. Kuhställe im GE-Gebiet „Florian Geyer“ (Hallenfläche = 3.300 m²; Freifläche = 10.000 m²) Erschließung nicht gesichert
3. **GE Dr.-W.-Feit-Straße:** ehem. Fahrzeugbau (Hallenfläche = 8.800 m²; Freifläche = 0 m²) Problemsituation zur Nachbarbebauung wegen geringer Abstandsfläche

Nach Prüfung dieser alternativen Standortvarianten und gewerblich verfügbarer Alt- und Neustandorte, **erfüllte nur der Standort der ehem. Ziegelei (Plangebiet) die gestellten Anforderungen.**

Anlage 11 - Wertminderung der Gebäude

Im Internet bestehen mehrere Hinweise auf Wertminderung von Immobilien, insbesondere der Bodenpreise bei Wohnobjekten, durch Lärmbeeinträchtigung.

Die kalkulierte **Wertminderung der Immobilienbranche** erfolgt regional unterschiedlich und beginnt i.d.R. bei **Lärmwerten über 45 dB(A)** mit Minderung der Bodenwerte um 0,5 - 1 %.

- Entscheidend ist jedoch immer die **Lagegunst und die tatsächliche Bedeutung von Lärm am Standort**

- Einzelfallbetrachtung

- Vergleich mit gleichwertigen Grundstücken, Gebietstypen, Nutzungen, Nachbarschaften

Bei Lärmimmissionen von **> 75 dB(A)** werden **Minderungen der Bodenwerte von bis zu 10 %** kalkuliert.

Für Winnigen lassen sich derzeit **kaum Minderungen** der Bodenwerte quantifizieren, da

- **geringe Verkehrszunahme von 50 Lkw/Tag** (Selbstverpflichtung des Investors (11.06.2015))
- **geringe Verkehrsabnahme durch Verlagerung** eines anderen Unternehmens aus dem OT.

Evtl. tragen auch **andere Aspekte** im Ort zur Werterhaltung von Gebäuden und stabilen Bodenpreisen bei. Analysen ergaben u.a. Hinweise zu:

- Stabile Bevölkerungsentwicklung
- Arbeitsplatzangebot
- Infrastruktur und Aktivitäten im Ort
- Abwendung von Leerstand und Brachen

Anlage 12 - Nutzung der Restflächen im Plangebiet

Die **Schall Holding GmbH** hat ursprünglich geplant, die Lagerung von Stroh und landwirtschaftlichen Zwischenprodukten aus der großen Halle von 10.000 m² in die kleine Halle mit 3.000 m² Fläche zu verlagern. So wurde eine Anfrage der Stadt Aschersleben zur Nutzung der Restflächen im Plangebiet am 09.06.2015 beantwortet.

Zwischen dem Salzlandkreis und der Stadt Aschersleben hat es am 30.06.2015 zum Vorhaben eine Abstimmung gegeben. Dabei wurde durch die Bauordnungsbehörde, die auch das Brandschutzkonzept des Vorhabens begutachtet, eingeschätzt, dass die zu erwartende Brandlast des Strohlagers nicht mit den brandschutztechnischen Anforderungen an das Leergutlager vereinbar ist.

- das Lager für Stroh und landwirtschaftliche Produkte wurde bis zum 01.10.2015 aufgegeben
- die bestehenden Vertragsbeziehungen mit Fa. Verschoor mit Sitz in Wolmirsleben wurde gekündigt. (01.10.2015)
- Auf dem Restgrundstück und in der bestehenden kleineren Halle wird die **Getränke Essmann GmbH** das bestehende Logistikunternehmen erweitern
- auf die Verkehrsmenge insgesamt wird eine Nutzung hier keinen Einfluss haben, weil die Gesamtanzahl der LKW-Fahrten für das Vorhabengebiet auf max. 100 Fahrten entsprechend der Selbstverpflichtung vom 11.06.2015 beschränkt bleibt

Der Schwerpunkt liegt nach der Vermietung an die Getränke Essmann GmbH in der weiteren Beräumung des Grundstückes.

Per Bescheid des Salzlandkreises vom 18.04.2018 wurde die ordnungsgemäße Entsorgung der auf dem Grundstück abgelagerten Abfälle verfügt.

Eine Nutzung der Restflächen im Plangebiet entspricht der im VB-Plan 17 festgelegten Art der Nutzung.

- Art und Umfang der Restnutzung hat einiges Gewicht für die Gesamtbewertung des Vorhabens und für evtl. zu erwartende Umweltauswirkungen.