

**Stadt Aschersleben, Ortsteil Wilsleben
Salzlandkreis
Land Sachsen-Anhalt**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17

"Gewerbegebiet - Alte Ziegelei"

Begründung

Satzungsbeschluss

Stand: 03.05.2018

Büro STADT+DORF

Dipl.-Ing. Christian Senula
Stadt- und Regionalplaner

Augustinern 39
06484 Quedlinburg
Tel. 03946 52 66 32

Stadt Aschersleben, Ortsteil Wilsleben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 - "Gewerbegebiet - Alte Ziegelei"

- Begründung -

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Grunddaten	3
1.2	Verfahren	4
1.3	Plangebiet	4
1.4	Planungsvorgaben	5
1.4.1	Raumordnung und Landesplanung, Raumordnungskataster	5
1.4.2	Flächennutzungsplan	8
1.4.3	Landschaftsplan	9
1.4.4	Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung	10
1.4.5	Sonstige Vorgaben	11
2.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	12
3.	Bestandsanalyse	12
3.1	Nutzung und bauliche Anlagen	12
3.2	Vorhandene Straßen und Wege	12
3.3	Technische Infrastruktur	13
3.4	Naturräumliche Bedingungen	14
4.	Planinhalt und Festsetzungen	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
4.4.	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	18
4.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
4.6	Ver- und Entsorgungsanlagen	20
4.7	Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	22
4.8	Emissionsschutz	23

Anlagen:			Seite
Anlage 1:	Übersichtskarte mit Plangebiet	ca. M. 1:10.000	4
Anlage 2:	Auszug Flächennutzungsplan - Wilsleben, 2005	ca. M. 1:10.000	8
Anlage 3:	Hinweise		27
Anlage 4:	Quellen, Literatur		29
Anlage 5:	Vorhaben- und Erschließungsplan		
	Teil A - Planteil, ca. DIN A1	M. 1: 1.000	
	Teil B:- Textliche Festsetzungen, Verfahrensvermerke		

1. Vorbemerkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbegebiet - Alte Ziegelei" basiert auf § 12 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) ./3/

Bestandteile sind:

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil A - Planteil mit Darstellung des Vorhabens, und Teil B - Textteil
- Begründung gem. § 2a BauGB, Umweltbericht, Stand 12.03.2015

Der Zweckmäßigkeit folgend, wurden die Ergebnisse der Umweltprüfung (bei gleichem Geltungsbereich von 1. Änderung des TFNP, OT Wilsleben, und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17, Parallelverfahren) in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemeinsam zusammengestellt und der Planung beigelegt.

Begründung

1.1 Grunddaten:

Stadt Aschersleben, Ortsteil Wilsleben
Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

Vorhaben: **Aufbau eines Lager- und Logistikzentrums, zur Getränkeversorgung**

Standort: **Alte Ziegelei 1, 6449 Aschersleben, OT Wilsleben**

- Gemarkung Wilsleben, Flur 2
- Flurstücke 32/1, 159, 160, 161, 162, 163, 164
- Fläche im Plangebiet ca. 7,6 ha

Eigentümer: **Schall Holding GmbH, Im Sand 5, 72622 Nürtingen**

- vertreten durch:
- Herr Schlossarek und Herr Schall
 - Tel. 0151 510 21 584
 - Fax (036646) 286 340
 - E-Mail d.schlossarek@stl-gruppe.de

Nutzer: **Getränke Essmann GmbH, Pöttkerdiek 2, 49808 Lingen**

- vertreten durch:
- Herr M. Riegeler und Herr De Groot
 - Tel. 0591 9130 168
 - Fax 0591 9130 6168
 - E-Mail m.riegeler@Radeberger-Gruppe.de

Generalplanung/Projektsteuerung: **PUNKTEINS Generalplanungsgesellschaft mbH, Alsterdorfer Straße 202, 22297 Hamburg**

- vertreten durch:
- Herr A. Clüsener und Herr N. Scharmer
 - Tel. 040 513 19 39-0
 - Fax 040 513 19 39-32
 - E-Mail scharmer@punkteins-gmbh.de

Bauleitplanung: **Büro STADT+DORF, Christian Senula, Augustinern 39, 06484 Quedlinburg**

- vertreten durch:
- Herr C. Senula
 - Tel/Fax (03946) 52 66 32
 - E-Mail: stadt-dorf@t-online.de

Maßnahmen: **Instandsetzung und Nutzung der vorhandenen Baukörper und Freiflächen**

- Bau:
- Beräumung und Reparatur bestehender Lagerhallen und Freiflächen, Fußbodenerneuerung, Tore ...
 - Instandsetzung am Wohnhaus für Wachschatz, evtl. Betriebswohnung
 - Abbruch des ehem. Sozialgebäudes, ca. 29 x 12 m, massiv, desolater Zustand,
 - Aufstellen eines Containers für Verwaltung/Sozialteil, evtl. 2-geschossig,
 - Maßnahmen zum Brandschutz gem. Brandschutz- und Nutzungskonzept

Technische Versorgung: - Erneuerung der Technischen Gebäudeausrüstung, Strom, Gas, Wasser, Telefon
- Reparatur der bestehenden Niederschlagswassersysteme,

Verkehrerschließung: - Straßenanschluss über bestehende örtliche Zufahrten von der L 73
- Umbau vorhandener Einfahrtbereiche mit Warte- und Staubereich
- Instandsetzung und Umgestaltung erforderlicher Stellplätze für Pkw, Lkw,

Freiflächen: - Erhaltung der umlaufenden Begrünung mit Strauch-Baumhecken, Feldgehölzen
- Beräumung der Ablagerungen von Freiflächen

Baubeginn: - 07/2015, (Nutzungsbeginn: 10/2015)

1.2. Verfahren:

- | | |
|---|-------------------------|
| - Aufstellungsbeschluss der Stadt Aschersleben | 25.02.2015 |
| - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 26.03.2015 |
| - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, | 06.03.2015 - 02.04.2015 |
| - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Stadt Aschersleben | 08.04.2015 |
| - Öffentliche Auslegung, | 04.05.2015 - 05.06.2015 |
| - Abwägung der Stadt Aschersleben | 09.07.2015 |
| - Satzungsbeschluss der Stadt Aschersleben | 28.06.2018 |
| - Erschließungsvertrag gem. § 12 BauGB zwischen der Stadt Ascherleben und dem Investor, | |
| - Anlage zum Beschluss der Stadt Aschersleben vom | |

Zum Plangebiet erfolgt im Parallelverfahren eine 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Aschersleben, OT Wilsleben.

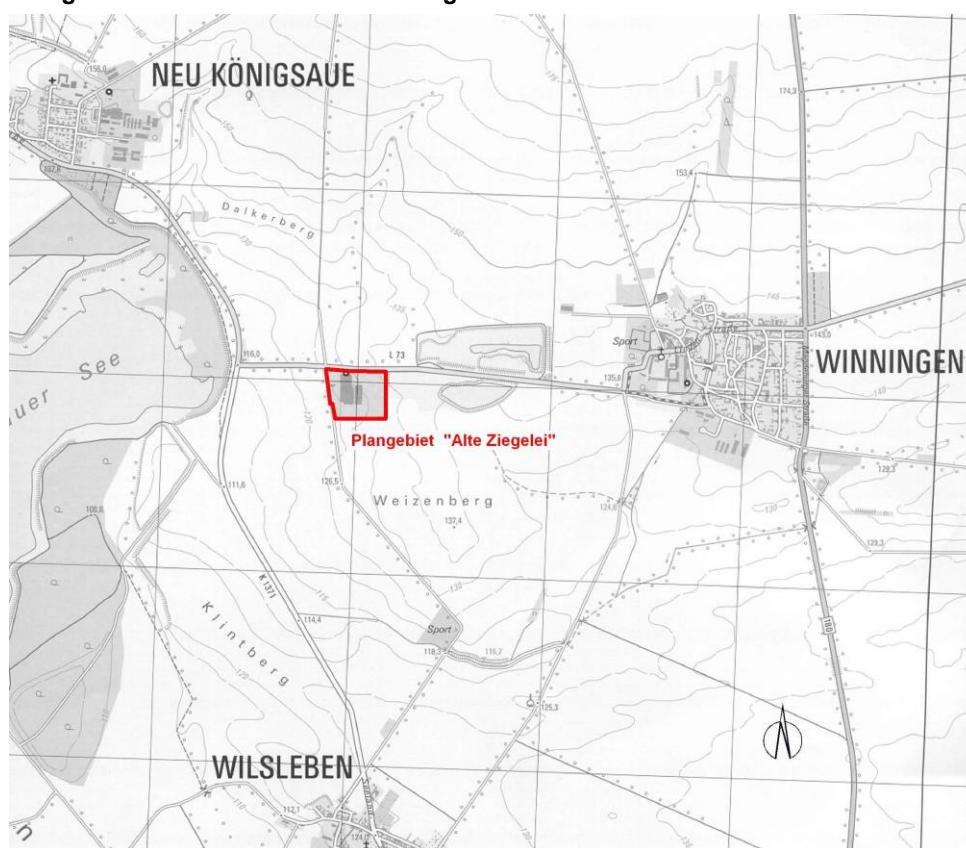
1.3. Plangebiet:

Der räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbegebiet - Alte Ziegelei" befindet sich ca. 2,5 km nördlich vom Ortsteil Wilsleben, und ca. 1,5 km westlich vom OT Winnigen, auf dem Gelände der ehem. Ziegelei.

Das Plangebiet liegt trotz Zugehörigkeit zur Stadt Aschersleben (OT Wilsleben), nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB.

Anlage 1: Übersichtskarte mit Plangebiet

ca. M. 1:10.000



Kartengrundlage: Auszug aus Top. Karten 1:25.000, Blatt 4134 - Cochstedt, Ausgabejahr 2011
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Erlaubnis zur Vervielfältigung u. Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt [Geobasisdaten/Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-30696-10-18

- | | | |
|-----------------------|---|----------------------------------|
| - Plangebiet: | - Fläche: | 7,6 ha (75.861 m ²). |
| - Ausdehnung: | - in Nord-Süd-Richtung: | ca. 255 m |
| | - in Ost-West-Richtung: | ca. 300 m |
| - Bestehende Nutzung: | - Sondernutzungsfläche mit Strohlager, diverse weitere Ablagerungen, der STL-Gruppe (Schall-Transport- und Logistik). | |

- Nahe Umgebung:
 - Nördlich angrenzende Landstraße L 73, 2-spurig, Bitumenbelag, Breite ca. 6,0 m weiter nördlich Ackerland, intensiv bewirtschaftet,
 - Westlich ca. 4 m breite Böschung, zum Acker abfallend, mit Baum-Strauchhecke weiter westlich Ackerland, intensiv bewirtschaftet,
 - Südlich ca. 5 m breite Böschung, teilweise abfallend, mit Strauchhecke, weiter südlich Ackerland, intensiv bewirtschaftet,
 - Östlich Haldenlandschaft der ehm. Tongrube mit Ablagerungen, abgedeckt, ausgedehnte Ruderalflur, teilweise stark bewegtes Kippengelände mit bis 6 m tiefen Tälern, z.T. verbuscht.
- Geländeoberfläche: - Relativ ebenes Plangebiet, überwiegend versiegelt (Dächer, Freilager - Bitumen, Beton). Die Höhen liegen zwischen 129,0 m (Osten) u. 127,5 m HN im Westen.
- Kartengrundlage:

Als kartentechnische Grundlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 wurden verwendet:

- Topografie u. Vorplanung - PUNKTEINS Generalplanungsgesellschaft mbH, Hamburg, 03/2015 /39/
- Topografie und Kataster - Auszug aus der Stadtkarte der Stadt Aschersleben, Stand 12/2014 /47/
- Eigene Bestandsaufnahmen des Planers, 02/2015

1.4 Planungsvorgaben

1.4.1 Raumordnung und Landesplanung, Raumordnungskataster

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und diese sind nach § 4 Abs. 1 ROG /41/ bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Das sind

- § 3 (1) Nr. 1 ROG Erfordernisse d. Raumordnung (Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung)
- § 3 (1) Nr. 2 ROG Ziele der Raumordnung (Textliche u. zeichnerische Festlegungen in Raumordnungsplänen)
- § 3 (1) Nr. 3 ROG Grundsätze der Raumordnung (allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung u. Sicherung des Raums als Vorgaben für Ermessens- u. Abwägungsentscheidungen)
- § 3 (1) Nr. 4 ROG Sonstige Erfordernisse der Raumordnung (in Aufstellung befindliche Ziele, landesplanerische Verfahren und landesplanerische Stellungnahmen)

Nach § 4 Abs. 2 ROG i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB sind Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei der Abwägung und der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

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 (REP) festgelegt.

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

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010-LSA) /36/

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 Entwicklungachsen - 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 ihren überörtlichen Versorgungsaufgaben u. ihrem Verflechtungsbereich
- Z 28 - ...sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- u. Arbeitsplatzzentren ... zu entwickeln
- Z 37 - Mittelzentrum - Aschersleben; ... ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ..einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

- 3.1 Wirtschaft
- Z 54 - Ziele der wirtschaftl. Entwicklung ... die nachhaltige Sicherung des Angebotes an Arbeitsplätzen,.. angemessene u. bedarfsgerechte...Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen u. vorzuhalten.
- In allen Teilräumen des Landes ist die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu stärken u. zu entwickeln.
- Z 55 - ...Industrie- u. Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln.
- Z 56 - Neuerschließung u. Erweiterung von Industrie- u. Gewerbeflächen bes. an zentralen Orten, Vorrangstandorten,.
- Z 58 - Aschersleben - bedarfsgerechte Weiterentwicklung als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- u. Gewerbeflächen
- Z 59 - Bestehende Industrie- u. Gewerbeflächen haben besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung, besonders in zentralen Orten...
- G 45 - ... nachhaltige, zukunftsorientierte Gesamtentwicklung fördern durch:
- am Bedarf orientierte Modernisierung/Revitalisierung alter Industriestandorte, einschl. der Beseitigung vorhandener Altlasten, Entwicklung produktionsorientierter Dienstleistungen,..Stärkung ... mittlerer Betriebe,
- G 46 - Entstehung u. weitere Ausprägung wirtschaftlicher Verflechtungen ... in allen Teilräumen sichern, z.B. Logistik...
- G 48 - Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme - Prüfung der Eignung baulich vorgrenzter Brachflächen
- 3.3 Verkehr, Logistik
- G 62 - Güterverkehr u. Logistik sind wichtige Grundlagen der Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt.
- G 63 - Rahmenbedingungen für Güterverkehr so gestalten, dass künftige Anforderungen erfüllt werden,
- umwelt- u. klimaverträgliche Lösungen...
- G 67 - Flughafen Cochstedt ... besondere Bedeutung für wirtschaftl. Entwicklung ...(Entfernung ca. 4 km-Luftlinie)
- 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
- Z 119 - Vorranggebiet für Natur und Landschaft - VI HakeI,
- Schutz naturnaher Laubwälder, charakteristischer Tier- u. Pflanzenarten, Lebensgemeinschaften,
- Erhaltung u. Entwicklung optimaler Brut- u. Nahrungshabitate für die Avifauna, Berücksichtigung artenreicher Greifvogelvorkommen.
- 4.1.3 Gewässerschutz
- Z127 - Grundwasser ist flächendeckend vor Belastungen zu schützen. Natürliche Bedingungen für die Grundwasserneubildung dürfen nicht verschlechtert werden.
- 4.1.5 Bodenschutz und Flächenmanagement
- G109 - Erhalt der natürlichen Vielfalt, Aufbau u. Struktur, stofflichen Zusammensetzung u. Wasserhaushalt des Bodens
- G110 - Flächenbeschränkung auf notwendiges Maß bei Neuinanspruchnahme für Siedlungszwecke
- 4.2 Freiraumnutzung, 4.2.1 Landwirtschaft
- G115 - Für die Landwirtschaft geeignete u. von ihr genutzte Böden sind zu erhalten...
- G122 - Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, 4. Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben
- Z129 - Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sind ... ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor,
- Landwirtschaftlicher Bodennutzung ist bei der Abwägung entgegenstehender Belange ein erhöhtes Gewicht beizumessen.
- 4.2.5 Tourismus und Erholung
- G142 - Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung - 5. "Seeland"region Nachterstedt (Harzer Seeland), angrenzend
- Z144 - ... wegen landschaftlicher u. naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung...an touristischen u. kulturellen Einrichtungen u. für Erholung besonders geeignet..
- Gebiete zu tragfähigen Tourismus- u. Erholungsgebieten entwickeln.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz) /42/

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 der Veröffentlichung vom 29.05.2010 rechtswirksam.

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.
- Gewährleistung wirtschaftlicher u. sozialer Nutzungen des Freiraums unter Beachtung seiner ökologischen Funktion
- G 3-2 - Freiräume nur in Anspruch nehmen, wenn das öffentliche Interesse begründet ist, und die Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgt.
- 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 8-2 - Vorrangige, nutzungsbezogene Entwicklung industriell-gewerblicher Altstandorte, Vorzug vor Neubau-Standorten
- G 9-3 - Erhalt des Bodens in seiner natürlichen Vielfalt, in Aufbau und Struktur....
Die weitere Versiegelung von Böden soll vermieden werden.

- 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 für die ... Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- u. Fortbildungsangebotes durch Ausbau u. Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen
 - ... für die Entwicklung von Industrie, Gewerbe durch Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur ...
 - zur umweltgerechten u. kostengünstigen Ver- und Entsorgung
- 4.3 Vorranggebiete
- 4.3.3 Vorranggebiet für Natur und Landschaft,
- Z 2 - I Großer und Kleiner Hakel - Erhaltung d. vielgestaltigen Laubwaldkomplexes als Lebensraum bestandsbedrohter Tier- u. Pflanzengesellschaften, Schutz u. Erhalt des Nahrungsraumes der Greifvögel durch eine dem Schutzzweck angepasste Landnutzung, (Entfernung ca. 6 km)
- VII Tagebaurestloch Königsau (Königsauer See) mit angrenzenden Bereichen (Entfernung ca. 0,5 km)
 - Schutz als wichtiges Rast- u. Überwinterungsgebiet zahlreicher Sumpf- u. Wasservogelarten, .. Entwicklung Laubwaldkomplex, ... Erhalt wertvoller Trocken- u. Halbtrockenrasen.
- IX Wilslebener See (Entfernung ca. 4 km)
 - Schutz der reichen Ufervegetation u. der charakteristischen Fauna, insbesondere der Libellen mit zahlreichen gefährdeten Arten.
- 4.3.4 Vorranggebiet für Landwirtschaft, Z 1 - Nr. III Nördliches Harzvorland
 - Wichtiger Wirtschaftszweig mit Prioritätsanspruch für die landwirtschaftliche Nutzung
- 4.4 Landes- u. regional bedeutsame Vorrangstandorte
- 4.4.1 Industrie und Gewerbe - Aschersleben
- Z 1 - ... für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen, Nutzungen mit Prioritätsanspruch, ... städtebauliche Sicherung u. Entwicklung von Flächen für Industrie u. Gewerbe
- 4.5.3 Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems, ... Naturschutz und Landschaftspflege...
- Z 3 8. Heckenlandschaft zwischen Aschersleben und Groß Börnecke
- 4.5.4 Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, ... ist entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.
- Z 1 - Nördliches Harzvorland
 - Gebiet um Aschersleben-Staßfurt
- 4.5.5 Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung, ... können für künftige wirtschaftliche Nutzung in Frage kommen.
- Z 1 - 3 Tonlagerstätte Königsau
- 4.5.6 Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung, ... haben naturräumliche u. landschaftliche Potenziale ...
- Z 1 2. Seeland
- 4.5.8 Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung/Erstaufforstung
- 5. Bergbaufolgelandschaft Nachterstedt, Schadeleben und Neu Königsau
- 4.8.3 Straßenverkehr
- Z 2 - B 6n überregionale Verkehrsachse nach Osteuropa (Entfernung ca. 5 km)
 - L 73 - Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung

Die im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehene Ausweisung von Gewerbeflächen steht den Grundsätzen und Zielen der Landes- u. Regionalplanung sowie den funktionellen Aufgaben des Mittelzentrums Aschersleben nicht entgegen.

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

Aus dem Inhalt des Raumordnungskatasters (ROK), Stand 04.02.2015, ergeben sich folgende Hinweise:

- | | | |
|--------------------------|-------------|--|
| - Nutzung | - Fläche | - FNP genehmigt, Gewerbliche Baufläche, gesamtes Plangebiet |
| - Schutzgebiete | - Fläche | - Bestand-Bauschutzbereich (Gen. Verfahren), Plangebiet und Umland |
| - Immissionsschutz | - Fläche | - BimSchG-Vorhaben, untere Behörde, für Hallen im Betriebsgelände |
| - Altlastenverdacht: | - Fläche: | - 5-alvF (Altstandort), Betriebsbereich im nordwestlichen Plangebiet, |
| | - Standort: | - 4-alvF (Altablagerung), Halde im nordöstlichen Plangebiet, |
| | | - 5-alvF (Altstandort), punktuell, bestehende Hallen im Plangebiet |
| | | - 4-alvF (Altablagerung), punktuell, Halde, z.T. im nordöstlichen Plangebiet |
| - Königsauer See | - Fläche | - Entstehender See (Gen. Verfahren) in Planfeststellung, ca. 600 m westlich |
| - Tongrube nördlich L 73 | - Fläche | - Entstehender See (Ipl. Abstimmung), ca. 200 m östlich vom Plangebiet |

Die am 04.02.2015 vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt gegebenen Hinweise aus dem Raumordnungskataster stellen keine Einschränkungen zur beabsichtigten Investition dar.

1.4.2 Teil-Flächennutzungsplan /49/

Der Teil-Flächennutzungsplan (TFNP) Wilsleben ist mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 12.12.2005 /28a/ am 22.12.2005 rechtswirksam geworden.

Bebauungspläne können gem. § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan (FNP) aufgestellt, geändert, ergänzt bzw. aufgehoben werden. (Parallelverfahren)

Die Stadt Aschersleben beabsichtigt gem. Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2015 den bestehenden Teil-Flächennutzungsplan Wilsleben für die Nutzungsart im Plangebiet im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbegebiet Alte Ziegelei" zu ändern.

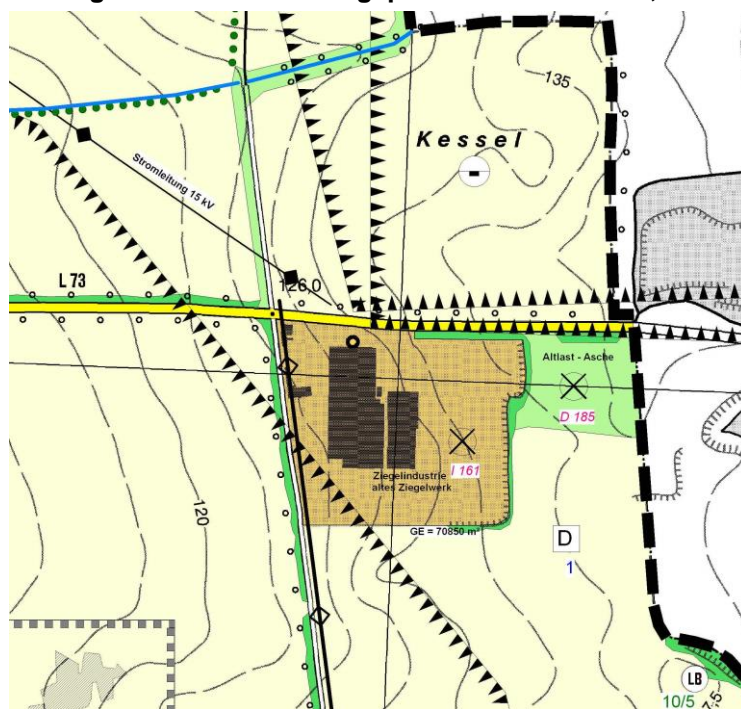
Im TFNP Wilsleben ist für das Plangebiet bisher dargestellt:

- Bestehende Sonderbaufläche (S), Zweckbestimmung Ziegelindustrie, altes Ziegelwerk, für das gesamte Plangebiet.
- Altlastenverdachtsfläche Nr. I 161 als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.
(Eigentümer/Betreiber: Wienerberger Ziegelindustrie)
- Fläche Bergwerkseigentum "Wilsleben" (Braunkohle), Eigentümer: BVVG Berlin, im südwestlichen Teilgebiet
- Unterirdische Versorgungsstrasse, entlang der westlichen Plangebietsgrenze

Das Plangebiet tangierend sind im TFNP dargestellt:

- Im Westen: - Feldweg mit Feldgehölz, weiter westlich landwirtschaftliche Flächen (Acker)
- im Norden: - Landstraße L 73 im Bestand
 - Grenze vom Bergwerkseigentum Tonlagerstätte "Königsau" als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung, nördlich vom Plangebiet,
 - Grenze der "Tonsteinlagerstätte - Gartenbreite-Winningen" als Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung, nördlich der L 73
- im Osten: - landwirtschaftliche Flächen (Acker), nördlich der L 73
 - Feldgehölz, entlang der östlichen Plangebietsgrenze
 - Öffentlich-private Grünfläche, ohne Zweckbestimmung, weiter östlich
 - Altlastenverdachtsfläche Nr. D 185 als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. (Deponie ehemaliger Tontagebau, Ziegelwerk Königsau)
 - D 1, als Archäologische Fundstätte, südöstlich der alten Ziegelei, auf Ackerfläche,
- im Süden: - teilweise Feldgehölz, südlich das Plangebiet tangierend,
 - landwirtschaftliche Flächen (Acker),
 - Begrenzung der Fläche Bergwerkseigentum "Wilsleben" (Braunkohle), Eigentümer: BVVG Berlin, südwestlich weiterführend

Anlage 2: Auszug Teil-Flächennutzungsplan Wilsleben- 2005, ca. M. 1:10.000 /49/



Quelle: Stadt Aschersleben, Planungsamt, 02/2015, Büro STADT+DORF

Die geplante Gewerbliche Baufläche, als Ersatz der Sonderbaufläche (1. Änderung des TFNP Wilsleben, Parallelverfahren) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beachtet.

Die vorgesehene Nutzung wird der 1. Änderung des TFNP Wilsleben nicht entgegenstehen.

1.4.3 Landschaftsplan /7/

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders ... die Darstellungen von Landschaftsplänen ... zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan Aschersleben, 1994, endet in seiner Darstellung südlich von Wilsleben. Grundsätzliche Inhalte haben aber auch Gültigkeit für ähnlich strukturierte Gebiete im Umland vom Plangebiet, wenige Kilometer nördlich. Nächstes in /7/ dargestelltes Schutzgebiet ist das NSG "Wilslebener See":

- 2.4.1 - Stadtentwicklung im Teilgebiet Seeländereien mit Wilslebener See erläutert.
 - Noch immer andauernde Senkungserscheinungen im Bereich Wilslebener See als Folge des Braunkohlenabbaues.
 - Die weitere Ausdehnung des Sees erscheint durch weitere Senkungserscheinungen wahrscheinlich.
- 2.5 Die potentiell natürliche Vegetation der Seeländereien ist der Erlen-Eschen-Wald,
 - Abhängig von der Wassersituation ist eine deutliche Vermoorung mit baumfreien Grosseggengbeständen bis zu geschlossenen Erlen- bzw. Erlen-Eschen-Wäldern.

3.1.2.2 Stillgewässer

- Hinweis auf eine Hausmülldeponie südwestlich vom See, bisher ohne messbare Verunreinigungen des Sees,
- größte Naturnähe aller Stillgewässer in Aschersleben, aber starke Vorbelastung durch Erholungsnutzung (Fischbesatz, Störung der Ufervegetation u.a.)

3.1.4.1 Biotopausstattung - Pappelforste und Feldgehölze

- Hinweis auf wertvolles Gehölz (besonders unter ornithofaunistischen Gesichtspunkten) wesentlich aus Pappeln u. Eschen aufgebaute Gehölz am Wilslebener See.
- schwacher Salzgehalt im See

3.1.4.2 Biotopbewertung, Tab. 16

- Vorbelastung
 - Belastung durch Hypertrophie
 - Fortgesetzter Nähr- u. Schadstoffeintrag aus landwirtschaftlichen Flächen
 - Fortgesetzte Verlandung flacher Staugewässer
 - Potentielle Erholungsnutzung (Badebetrieb) ??
- Naturschutz:
 - Wichtige Brut- u. Nahrungsbiotope seltener Wasservögel
 - Amphibien- u. Libellenfauna
 - Seltene Arten der Verlandungs- u. Ufervegetation
- Entwicklungsfähigkeit
 - Einschränkung der Nährstoffzufuhr aus Landwirtschaftsflächen (Gülle, Nährstoffeintrag)
 - Garantie für störungsfreie Biotope (Brutvögel): keine Zersiedlung, kein Badebetrieb
 - Renaturierung
 - Vermeidung von Kontaminationen aus Großdeponien, Abschätzung bestehender Kontamination
- Natürlichkeit:
 - naturnah, naturbetont
- Biotoppotential
 - noch relativ hohe Artenzahlen, gute Strukturvielfalt
- Schutzwürdigkeit
 - sehr hohe Anzahl, sehr große Fläche an seltenen Arten (Rote Liste) und oder Tier- u. Pflanzengesellschaften (Rote Liste, geschützte Biotope nach 20c BNatSchG)
- Empfindlichkeit
 - Biotop reagiert sehr schnell auf veränderte natürliche u. anthropogene Umweltfaktoren
- Wiederherstellbarkeit
 - 5 bis 20 Jahre erforderlich
- Erholungspotential
 - mittlerer Erholungswert.

Anhang 1 - Arten und Lebensgemeinschaften, Bewertung der Landschaftseinheiten

- 1) Wilslebener See/Seeländereien - Faunistische Bedeutung
 - etwa 210 Vogelarten für das Gebiet belegt, davon über 70 Brutvogelarten, Mauser- u. Rastplatz für über 1.000 Enten, Laichgewässer für Amphibien, artenreiche Odonatenfauna (Libellen), Vorkommen der Zwergmaus
 - Hinweis auf Wiesenbrüterprojekt auf den Seeländereien
- Vorbelastung, Beeinträchtigung, Gefährdung
 - Fischbestände durch Bewirtschaftung bestimmt, daher kaum Bedeutung für den Naturschutz
 - Belastungen durch umliegende Industriebetriebe werden noch untersucht
 - Hygienische Anforderungen für Badegewässer nicht erfüllt
 - Auswirkungen durch die unmittelbar benachbarte Deponie konnten bisher nicht festgestellt werden.
 - Winderosion durch Umwandlung von Grünland (Moor) Standorten in Acker
- Artenliste

Botaurus stellaris	(Große Rohrdommel)	Remiz pendulinus	(Beutelmeise)
Acrocephalus arundinaceus,	A. scipaceus, A. palustris,	A. schoenobaenus	(4 Rohrsängerarten)
Podiceps ruficollis	(Zwergtaucher)	Podiceps cristatus	(Haubentaucher)
Circus aeruginosus	(Rohrweihe)	Milvus milvus	(Roter Milan)
Milvus Migrans	(Schwarzer Milan)	Rallus aquaticus	(Wasserralle)
Rana arvalis	(Moorfrosch)	Bufo bufo	(Erdkröte)
Rana kl. esculenta	(Teichfrosch)	Triturus vulgaris	(Teichmolch)
Micromys	(Zwergmaus)		

- 9.) Strukturarme, intensiv landwirtschaftlich genutzte Löß-Schwarzerdegebiete, vor allem im Norden u. Westen von Aschersleben - Faunistische Bedeutung
 - Reliktorkommen typischer Feldbewohner (Feldhase, Rebhuhn)
 - Verbesserung der Lebensbedingungen durch Schlagverkleinerung im Rahmen der Flurneuordnung

- Vorbelastung, Beeinträchtigung, Gefährdung
- Durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Einsatz von Agrochemikalien) Ausrottung typischer Steppenfaunaelemente (Feldhamster, Großtrappe)
- Artenliste
- | | | | |
|---------------------|--------------|------------------|--------------|
| Otis tarda | (Großtrappe) | Alauda arvensis | (Feldlerche) |
| Coturnix coturnix | (Wachtel) | Microtus arvalis | (Feldmaus) |
| Apodemus sylvaticus | (Waldmaus) | Mustela nivalis | (Mauswiesel) |
| Mustela erminea | (Hermelin) | Mustela putorius | (Iltis) |

- 3.2 Geschützte u. schutzwürdige Landschaftsbestandteile
- Naturschutzgebiete NSG Wilslebener See
- § 30-Biotop ...7. Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen

Die Berücksichtigung der regionalen Orientierungen gem. Landschaftsplan Aschersleben wird angestrebt. Eingriffe in aufgezeigte Schutzgebiete durch die Planung sind nicht absehbar.

1.4.4 Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung

In die Planung werden nachrichtlich übernommen sowie im Planungsausschnitt gekennzeichnet:

Altlastenverdacht:

Der FNP Wilsleben /49/ kennzeichnet Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet.

Grundlage ist die Datei für schädliche Bodenveränderungen (Landkreis Aschersleben/Staßfurt, 07/2003)

Gem. Abstimmung beim SG Altlasten des Salzlandkreises (06.02.2015) wird die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen nach neuen Standortprotokollen /44a/ aktualisiert: (Auszug)

Kennziffer alt: I 161 (15352041 5 0161)

Kennziffer neu: 15089015 5 10161 alvF (Altstandort)

Bezeichnung: Wienerberger Ziegelind. Werk Königsau, Winninger Straße, 06449 Aschersleben, OT Wilsleben

Standort: Mittelpunktswinkel LS 150 R 4460360 / H 5743756

Gesamtfläche: 73.476,00 m²

Flächenklasse: 8 über 5000 m³

Emission durch: VEB Ziegelwerk Halle (bis 1990)
Bayrisches Unternehmen (1990 - 1995)
Wienerberger Ziegelindustrie (1995 - 2000)

Gefährdungsklasse: 31407 (Abfallkatalog)
Altstandort 22 anthropogen beeinflusst

Kontamination: Verunreinigung von Boden - ja; Verunreinigung von Grundwasser - nein

Kennziffer alt: D 185 (15352041 4 0185)

Kennziffer neu: 15089015 4 10185 alvF (Altablagerung)

Bezeichnung: Dep. ehem. Tontgb. Ziegelwerk Königsau, 06449 Aschersleben, OT Wilsleben

Standort: Mittelpunktswinkel LS 150 R 4460540 / H 5743819

Gesamtfläche: 31.253,00 m²

verkipptes Volumen: 200.000,00 m³

Flächenklasse: 7 100.001 bis 500.000 m³

Emission durch: Gemeinde Winnigen u. Neu Königsau (1955 - 1990)

Gefährdungsklasse: 31305 Heizhausasche, 31409 Bauschutt, 90000 Siedlungsabfälle
Altablagerung 33 Hausmüll

Kontamination: Verunreinigung von Boden - ja; Verunreinigung von Grundwasser - nein

Bergbau

Gem. Kennzeichnung im FNP Wilsleben /49/ werden informativ übernommen:

- Fläche Bergwerkseigentum "Wilsleben" (Braunkohle)

Nutzung: Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen

Eigentümer/Berechtigter: BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH,
Schönhauser Allee 120, 10437 Berlin

Kennzeichnung als Flächenbegrenzung im Plangebiet mit Einschrieb.

- Tonlagerstätte "Königsau"

ehemals Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung - (Pkt. 2.2.1.4 n) bb) Reg. Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg 1996 (MBI. LSA Nr. 22/1996 vom 15.04.1996)

neu: Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung - Tonlagerstätte Königsau, gem. REP Harz /42/, Nr. 4.5.5, Z 1 Nr. 3

Kennzeichnung der südlichen Begrenzung, ca. parallel zur L 73

Kampfmittelverdacht:

Der Bereich entlang der L 73 ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. (Salzlandkreis, 30.03.2015),

- Untersuchungen sind vor Baubeginn notwendig.

Einschrieb und Hinweis erfolgt in der Planzeichnung.

Altbergbau:

Der FNP /49/ weist nahe dem Plangebiet auf ehemaligen Bergbau (Grube "Hermine" hin.

- Abbau im Tiefbau, zwischen 1844 - 1850, keine genaue Kenntnis der historischen Berganlagen
- Kennzeichnung des Umrisses, ca. 230 x 230 m, ca. 200 südwestlich vom Plangebiet.

Ein Hinweis auf Nutzungsbeschränkungen erscheint zur Sicherheit in der Planzeichnung, als Einschrieb südwestlich des Plangebiets. (Bekannte, ehemalige Bergbauflächen)

Archäologische Denkmale:

Im FNP Wilsleben ist gem. Schr. des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 10.11.2004 eine archäologische Fundstelle nahe dem Plangebiet dargestellt.

- Nr. 1
- Fundort auf Ackerfläche, ca. 100 m südöstlich der alten Ziegelei
 - flächige Ausmaße der Fundstätte sind nicht bekannt

Die Fundstätte wird als Hinweis zur Beachtung nachrichtlich in den Planausschnitt übernommen.

1.4.5 Sonstige Vorgaben

Leitlinien für die Entwicklung des ländlichen Raumes in Sachsen-Anhalt /32/

In Federführung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt wurde am 21.12.2005 i.d.F. 21.03.2006 ein Positionspapier der "Allianz Ländlicher Raum" mit generellen Leitlinien geschaffen.

- Zielstellung:
- Sicherung nachhaltiger Entwicklung auch im ländlichen Raum, gleichwertige Lebensverhältnisse.
 - Wachstum und Beschäftigung sichern, ohne Vernachlässigung von Natur- u. Umweltschutz
- Schwerpunkte:
- Verbesserung der Wirtschaftskraft im ländlichen Raum
 - 1. durch Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
 - 2. durch gezielte Unterstützung von Handwerk, Gewerbe u. Dienstleistung
 - 3. direkte und gezielte Förderung von Unternehmensgründungen und -Erhaltungen
 - Umkehr der Abwanderung vornehmlich junger Leute aus den Dörfern.
 - Stärkung der kommunalen Daseinsvorsorge im ländlichen Raum.
 - Zukunftsweisender Natur- und Umweltschutz.

Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Region Harz (ILEK - Harz) /1/

Die Landkreise Aschersleben/Staßfurt, Halberstadt, Quedlinburg, Wernigerode ließen 2006 zur Inangsetzung selbsttragender regionaler Prozesse allgemeine Grundsätze und Leitbilder der weiteren Entwicklung für die Region Harz erarbeiten. Als orientierende Vorgaben seien hier genannt:

Charakteristik der gewerblichen Wirtschaft:

- Stärken, z.B.:
- ausgewogenen Branchenmix entwickeln
 - Anwerbung mittelständischer Unternehmen (50-500 Mitarbeiter, verarbeitendes Gewerbe)
 - Vielzahl von Produkten mit überregionalem Bekanntheitsgrad

- Schwächen/Probleme, z.B.:
- sehr wenige Großunternehmen
 - teilweise fehlende Umgehungsstraßen

- Entwicklungspotenziale, z.B.:
- Entwicklung der Zulieferindustrie
 - Innovative Unternehmen im ländlichen Raum als Anker zur Stabilisierung der Entwicklung
 - Entwicklung des F/E-Potenzials in Kooperation von Wirtschaft und Wissenschaft

- Leitbild der Region Harz, u.a.:
- zukunftsorientierter Wirtschafts- Wissenschafts- und Innovationsstandort
 - Touristenregion mit hoher Lebensqualität, dem Nachhaltigkeitsgebot verpflichtet
 - Zukunfts- u. Innovationsanspruch bei technologischen Dienstleistungen u. Zulieferungen. auch auf industrielle Sektoren, wie Chemie

Umsetzungskriterien für das Leitbild mit Priorität:

- Arbeitsplatzschaffende und -erhaltende Maßnahmen
- öffentliche Infrastrukturmaßnahmen mit Arbeitsplatzrelevanz

Die Leitziele u. Hinweise sollten in der vorliegenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Aschersleben, 2012 /47/

Die Stadt Aschersleben hat entsprechend demografischer Prognosen und bei Einbeziehung verschiedener Fachdisziplinen Konzepte zur Stadtentwicklung erarbeitet. Für das Plangebiet können gelten:

Ziele:

- Erhöhung der Lebensqualität der Bürger und Attraktivitätsgewinn städtischer Teilgebiete, Zuzug neuer Familien
- Stärkung der Innenstadt durch qualitativen Wohnraum, begleitender Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen
- Stabilisierung der Arbeitsplatzsituation durch gezielte gewerblich-industrielle Ansiedlung

Strategie/Maßnahmen:

- Stadtbau mit verschiedenen Handlungsfeldern
- Stadträumliche Verteilung von Rückbaupotenzialen und verschiedener Zeithorizonten
- Einbeziehung vieler Fachämter, Behörden, Versorgungsträger, Interessengruppen, Eigentümer, Bürger
- Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, Stadtteiloptimierung, Verbesserung der städtischen Lebensqualität
- Einbeziehung der Ergebnisse der IBA 2010, Durchführung der Landesgartenschau 2010

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Gem. Aufstellungsbeschluss werden im vorhabenbez. Bebauungsplan folgende Ziele u. Zwecke verfolgt:

- Revitalisierung der alten Ziegelei im OT Wilsleben durch Ansiedlung eines Lager- und Logistikzentrums.
- Beseitigung einer Industriebrache, einschließlich Beseitigung bestehender Ablagerungen.
- Schaffung von 40 - 50 zusätzlichen Arbeitsplätzen am Standort.
- Ordnungsgemäße Ableitung von Niederschlagswasser.
- Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen (z.B. Lärm) nahe schützenswerter Nutzungen.
- verträgliche, städtebauliche Einordnung der Investition in das Landschaftsbild.

Dies erfolgt durch:

- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Änderung des FNP Wilsleben.
- Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes aus der Darstellung Gewerblicher Bauflächen im FNP.
- Vorhabenbezogene Zweckbestimmung im Plangebiet als "Lager- und Logistikzentrum".
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- Festlegung von Baugrenzen für erweiternde Maßnahmen/Funktionen.
- Instandsetzung des bestehenden Kanalsystems für Niederschlagswasser.
- Festsetzungen zur äußeren Erscheinungsform im Sinne des Landschaftsschutzes.

Das Plangebiet dient der nachhaltigen Entwicklung einer gewerblichen Nutzung am Standort.

3. Bestandsanalyse

3.1 Nutzung und bauliche Anlagen

Das Plangebiet beinhaltet das Betriebsgelände der ab 2012 ansässigen STL-Gruppe (Schall-Transport u. Logistik). Die Standortentwicklung verlief in folgenden Etappen:

- Bis 1990 - Ziegelproduktion durch den VEB Ziegelwerk Halle,
- Bis 2002 - Umbau, Modernisierung und Ziegelherstellung durch Wienerberger Ziegelindustrie, Werk Königsau
- Bis 2012 - Zwischenlager und Aufbereitung von Abfällen durch die BRS Bauschutt und Recycling GmbH.

Derzeitige Nutzung: - zeitweilig Lager für landwirtschaftliche Produkte (bis 05/2015 Abfuhr der Bestände)
- Lagerung von Rückständen und Abbruchmaterial, z.T. innen und außen

Der bauliche Bestand basiert zum großen Teil auf historisch gewachsene Anlagen, besonders ab 1990.

- Ofenhalle (ehem. Tunnelofen, abgebrochen), ca. 145x18,6 m)
- Produktionshalle (Trockner, Formgebung), ca. 145x41,5 m) Schäden an Außenhülle
- Produktionshalle (Aufbereitung, Silos, Lager, Werkstatt), ca. 100 x 39,5 m)
ehemalige Werkhallen als Metallkonstruktion mit Leichtbaumantelung
- Büro und Sozialgebäude, 2-geschossig, massiv, ca. 29,6x12,1 m, stärkere Schäden, z.T. desolat,
- Wohnhaus, 2-geschossig, massiv, 12,4 x 9,3 m, an der Straße mit leichten - mittleren Bauschäden
- überwiegend befestigte Freilagerflächen, Umfahrten, Stpl., Asphalt, z.T. Beton, Bauzustand gut - mittel
- umfangreiche technische Infrastruktur, Niederschlagswasserkanäle, Zisterne, Regenrückhaltebecken

Alle Grundstücksteile sind eingezäunt.

Die im Bestand versiegelten Flächen betragen mit ca. 52.699 m² 69,5 % im Plangebiet.

3.2 Vorhandene Straßen und Wege

Das Plangebiet wird von der unmittelbar nördlich verlaufenden L 73, 2-spurig, (Bitumen, ca. 6,5 m breit) und über die westlich gelegene Zufahrtstraße (Beton, 6,0 m breit) erschlossen.

Die L 73 ist gem. REP Harz /42/ eine Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung. Die Straßenfunktion beinhaltet u.a. die flächenhafte räumliche Erschließung und Verknüpfung mit dem übergeordneten Straßennetz.

Die auf die L 73 mündenden Betriebszufahrten sind durch die ehem. Nutzung - Ziegelwerke bereits Lkw-gerecht aufgeweitet. Die bestehenden Betriebszufahrten liegen direkt an den Erschließungsstraßen:

- Im Norden (Tor 1) - Einfahrt von der L 73, Zufahrt für Lkw (derzeit gesichert)
- Im Westen (Tore 2, 4) - Ein- und Ausfahrt Lkw über die Zufahrtstraße
- (Tor 3) - Ein- und Ausfahrt Pkw

Die bestehende Zufahrtstraße im westlichen Plangebiet ist die Fortsetzung eines Landwirtschaftsweges (Flurstück 2-32/1) aus der südlichen Feldflur.

- Nutzung durch landwirtschaftlichen Verkehr, z.T. mit Großgeräten, besonders während der Vegetationsperiode
- Nur der Teil im Plangebiet ist befestigt (Ortbeton)

Befestigte Flächen und Umfahrten im Betriebsgelände entsprechen den betrieblichen Erfordernissen und stellen Verbindungen zwischen Produktionshallen und Freilagerflächen her.

Die ehem. Bushaltestellen an der L 73 (Winninger Straße, nördlich u. westlich vom Plangebiet) werden seit Stilllegung der Ziegelproduktion von den tangierenden ÖPNV-Linien nicht mehr bedient. Die Haltestellenzeichen, einschl. Mast und Fahrplankasten sind vollständig entfernt. Eine Aktive Linie im Streckenbereich ist:

- Kreisverkehrsgesellschaft Salzland: Linie 148 - ASL-Reinstedt-Ermsleben-Hoym-Winnigen-Neukönigsau-Wilsleben, Mo-Fr, nur an Schultagen mit 4 Fahrten

Kampfmittelverdacht:

Gem. Schr. des Salzlandkreises vom 30.03.2015 ist der Bereich entlang der L 73 als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Da die Existenz von Kampfmitteln niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind zu nutzende Flächen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf das Vorhandensein von Kampfmitteln abschließend zu prüfen.

3.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist nach betrieblicher Erfordernis mit technischen Medien versorgt.

Der Leitungsbestand für Niederschlagswasser wurde 2008 vom Planungsbüro Lübbers aufgenommen. /19/

Technische Medien an der L 73:

- **Trinkwasserleitung** DN 150 PVC der MIDEWA, entlang der südlichen Fahrbahnkante der Straße, Absteller, Hydranten bestehen unmittelbar an der Plangebietsgrenze, nördlich der ehem. Ofenhalle.

- 1x Oberflurhydrant im Betriebsgelände (nahe nördlichem Zaun)
- Wasserzählerschacht auf dem Betriebsgelände

- **Schmutzwasserentsorgung** über mehrere Klärgruben im Plangebiet.

Die Kapazität, Zustand und Eignung der Anlagen sind im Entwässerungsprojekt zu prüfen:

- SW-Klärgrube am ehem. Wohnhaus, Entleerungsschacht südlich vom Wohnhaus, nahe Pkw-Garage,
- SW-Klärgrube, südlich der Einfahrt am ehem. Sozialgebäude, Betonabdeckung ca. 4,0x7,5 m,
- Fettabscheideranlage, östlich der Werkstatt, Entleerungsschacht ca. 10 m östlich der Werkstatzufahrt.

Gemäß der Entfernung zu kommunalen Kanalsystemen und der begrenzten Arbeitskräfte am Standort, wird vom Weiterbetrieb der praktizierten Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet ausgegangen.

Hinweise zum evtl. Weiterbetrieb der Anlagen nach Revision u. evtl. Reparatur wurden von der unteren Wasserbehörde gegeben. (06.02.2015, 11.02.2015)

- **Niederschlagswasser:**

Das Niederschlagswasser aus dem Betriebsgelände (Dach- und Freiflächen) wird mittels RW-Kanälen gesammelt und dosiert in Richtung Vorflut (Röthegraben an der L 1371) geleitet.

- Umfangreiches Kanalsystem, überwiegend DN 300 bis 400 Beton, mehrere Schadstellen (Scherbenbildung, Versatz, Schutteintrag),
- Zisterne (Beton), ca. 13 m Innendurchmesser, Entlüftungsschacht am südlichen Betriebszaun sichtbar, (Zustand und Gesamtkapazität ist zu überprüfen),
- Regenrückhaltebecken (Beton), ca. 11 m Innendurchmesser, Einstiegsschacht ca. 20 m südlich vom südwestlichen Betriebstor.

Die vorliegende Bestandsaufnahme mit Kanaluntersuchung und hydraulischen Berechnungen weist 2008 mehrere Schadstellen im RW-System aus. /19/

- Schäden z.B. an der DN 200 Stz., 300 B, am nordöstlichen Zufluss zum Regenrückhaltebecken, Markierung in /44/
- Hinweise vom Bewirtschafter der Ackerflächen auf zeitweilig überlaufendes Niederschlagswasser am Ackerrand

Nach Rücksprache mit dem ehem. Geschäftsführer der BRS Bauschutt und Recycling GmbH (10.02.2015) sowie der Unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises (06.02.2015), erscheinen die Schäden am Regenwasserkanalsystem reparabel. Eine Weiterführung der Niederschlagsentwässerung nach Instandsetzung ist vorgesehen. Die wasserrechtliche Erlaubnis des Salzlandkreises (23.06.2015) erlaubt die Einleitung von Niederschlagswasser nach Reparatur und Erweiterung aus dem Plangebiet in den Röthegraben.

- **Straßenbeleuchtung:**

- Mehrere Leuchten befinden sich entlang der Zufahrtstraße im westlichen Plangebiet.
- Die Freiräume und Gebäudeaußenwände haben z.T. bereits Zweckbeleuchtung.

Die Funktionsfähigkeit und erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen/Erweiterungen sind im Rahmen der Bauvorbereitung zu prüfen.

- Die **Stromversorgung** erfolgt über die eigene Trafostation der envia M, westlich der Zufahrtstraße:

- Station LX 1974, Wilsleben - Ziegelei.
mehrere 20 kV-Kabel schleifen in die Station ein.
- Die ehem. Trafostation zwischen den Produktionshallen ist nicht mehr aktiv.
- 2 Schaltschränke der Photovoltaikanlage (Dachfläche) befinden sich am ehem. Betriebstor, nördlich der Werkstatt.

Gem. gegenwärtiger Nutzung wird nach Reparatur und Erweiterung von der generellen Nutzbarkeit der bestehenden Stromverteilung ausgegangen.

- **Gasversorgung:**

Bestehende Gasleitung, DN 100 nördlich der L 73, Richtung Winnigen, neu verlegt.

- Vorhandene Gashochdruckleitung TN 422 (DN 100/DP 16) im westlichen Plangebiet,
- mehrere Regeleinrichtungen befinden sich unterirdisch (Ferngas) ca. 8 m nordwestlich der Werkstatt
- Stillgelegte Gashochdruckleitung im Plangebiet, Abstandsforderungen,
- Schutzstreifenbreite beiderseits der Trasse 2,0 m

Der Anschluss wird aktiviert und durch bedarfsgerechte Installation zur Beheizung der Hallen ergänzt.

- **Telefonanschluss:**

An der L 73 befindet sich ein neuer Schaltschrank der Telekom, der aus dem Ortsnetz südlich der L 73 eingespeist wird.

- Montagedeckel für unterirdische Revision, ca. 1 m westlich vom Schaltschrank.
- Erforderliche Anschlüsse sollen auf diesem Anschluss aufbauen.

Für alle Arbeiten an technischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in ausreichender Zeit vor Baubeginn Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen der einzelnen Bereiche der Leitungsträger einzuholen.

3.4 Naturräumliche Bedingungen

Das **Plangebiet** befindet sich am östlichen Rand einer größeren eiszeitlichen Senke, der ehem. Seeländereien, die durch Auslaugungsvorgänge und abfließende Gletscherwässer entstand.

- ab 1828 Braunkohleabbau mit großflächiger Beeinträchtigung des Grundwassersystems
- Nach Einstellung der Kohleförderung (1991) und Beendigung der Grundwasserabsenkung (1996) füllte sich das Tagebaurestloch mit Wasser zum "Concordia See" und "Königsauer See".

Durch Förderung von Ton und Bau eines Ziegelwerkes wurde die großflächige Agrarlandschaft an der L 73 durch Flächenversiegelung und Hochbauten überformt.

Nach Einstellung der Ziegelproduktion 2002 und Zwischennutzung als Recyclinghof wurde die bisher gewerblich-industrielle Nutzung unterbrochen.

Das Plangebiet ist mit Fertigungshallen und befestigtem Freilager großflächig versiegelt. Das versiegelte Betriebsgelände ist umgeben von Gehölzflächen:

- Umlaufende Böschungen sowie die Ränder der Zufahrtstraße im Westen sind mit Gehölzflächen, teils als Baum-Strauch-Hecke in natürlicher Entwicklung, teils als Kulturhecke mit ruderaler Tendenz umgeben.
- Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich Reste aufgeschütteter Halden aus dem Tonbergbau mit teilweise anthropogenen Ablagerungen ohne sichtbare Verunreinigung bzw. erkennbarem Altlastenverdacht.
(Hinweise des Umweltamtes, Salzlandkreis, zu Altlastenverdachtsflächen in der Halde (06.02.2015, Müll. Bauschutt, ...)
- Teilflächen in den Haldenresten wurden ehemals als Freilager für Schüttgüter genutzt.
- Böschungskanten bis 3 m Höhe umgeben das unbefestigte Freilager.
- Alle Resthalden haben Bewuchs, teilweise Strauchgehölze und Baumansatz.

Innerbetrieblich sind entlang Grundstücksgrenzen fast umlaufend Kulturpflanzungen angelegt (> 20 Jahre)

- Hasel, Flieder, Kriechender Wacholder, Schlehe, Sanddorn u.a. bilden z. Teil verwilderte Reihenabschnitte.
- Außerhalb des Betriebszaunes sind z.T. Wildwuchspartien mit Holunder, Rose, Weißdorn, verwilderter Pflaume u.a. sowie starkem Unterwuchs anzutreffen.

Das **Umland** besteht aus intensiv genutzten, großen Ackerflächen, teilweise mit Feldgehölz-Inseln sowie wegbegleitenden Gehölzstreifen. Die Äcker reichen im Süden bis nach Wilsleben und im Norden bis zum Flughafen Magdeburg-Cochstedt.

Östlich schließt sich an das Plangebiet die Haldenkultur der ehem. Ton-Abbauflächen.

- Hügelgelände mit Gräsern, Gehölzansätze, teilweise tiefe Einschnitte mit Entwässerungsgräben
- Weiter östlich, 2 Wasserflächen in Restlöchern, Ränder z.T. mit Schilf und Gehölzen

ca. 500 m westlich vom Plangebiet beginnen die Wald- und Haldenbereiche vom Restloch Königsau mit großer Wasserfläche (Königsauer See) und Flachwasserzonen.

Der Bereich entwickelt sich zum ausgedehnten Gebiet für Natur- Landschafts- u. Artenschutz mit besonderer Bedeutung für Wasservögel.

Das Plangebiet hat eine mittlere Höhe von ca. 128 m ü. NHN. (Pegel Amsterdam)

- Im Umland fällt da Gelände von Nordosten nach Südwesten, Richtung Seeländereien.
- ca. 1000 m südlich vom Plangebiet verläuft der Röhregraben in der Feldflur, aus östlicher Richtung von Winnigen kommend, bis zur K 1371.

4. Planinhalt und Festsetzungen mit Begründung

Grundlagen für alle im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Zwecke einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 20.11.2014, (BGBl. I S. 1748). /3/
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. 1.1 990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) /4/
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) /40/

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 ist zulässig:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO, nur für die
- Zweckbestimmung: Lager- und Logistikzentrum, (§ 12 Abs. 3, 3a BauGB)
- Folgenutzung: Lager für landwirtschaftliche Güter

4.1.2 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig.

- maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

4.1.3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen zulässig.

4.1.4 Im Geltungsbereich darf der Verkauf an Endverbraucher nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen und ist beschränkt auf Getränke.

Begründung:

Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Zielen u. Zwecken der Planung sowie den Nutzungsabsichten der Investoren.

Seitens der Stadt Aschersleben wird eine stabile wirtschaftliche Entwicklung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung am speziellen Standort angestrebt.

Die Beschränkung auf die Zweckbestimmung Lager- und Logistikzentrum erfolgt aus folgenden Gründen:

- Die Genehmigung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt zum FNP vom 12.12.2005 erfolgte mit der Maßgabe, Darstellung der GE-Fläche im Norden (Alte Ziegelei) als Sonderbaufläche "Tonverarbeitende Industrie". Die Stadt Aschersleben war der Maßgabe gefolgt.
- Nach Schließung der Tongrube und der ehem. Ziegelei am 31.12.2002 erfolgte keine Nutzung des Geländes gem. der Maßgabe des Landesverwaltungsamtes.
- Alle Nutzungen ab 2002 waren eingeschränkte gewerbliche Nutzungen, wie Lagerung, Aufbereitung und Transport von Abfällen, Abbruchmaterialien, Lager u.a.
- Das Gelände droht zu verwahrlosen, wenn keine dauerhafte und nachhaltige Nutzung erfolgt.
- Die eingeschränkte gewerbliche Nutzung mit der Zweckbestimmung als Lager- und Logistikzentrum erscheint standortverträglich, garantiert die Nutzung und Erhaltung bestehender baulicher Anlagen.
- Eine Verwahrlosung des Geländes mit evtl. Vandalismus bzw. Gefahren sind mit einer dauerhaften Nutzung und Bewachung des Betriebsgeländes nicht mehr möglich.

Auszug aus der **Betriebsbeschreibung** der Getränke Essmann GmbH /18/:

Die Getränke Essmann GmbH hat mit der Edeka Minden u.a. für das Belieferungsgebiet Sachsen-Anhalt einen Belieferungsvertrag bis Ende 2020 abgeschlossen. Eine Verlängerung bis nach 2035 wird angestrebt.

- Bisher erfolgt die Belieferung über Lieferpartner, da die Getränke Essmann GmbH in Sachsen-Anhalt noch über keinen eigenen Standort verfügt.
- Ab 01.10.2015 soll die Belieferung durch einen Essmann-Standort in Aschersleben mit Logistikdienstleister betrieben werden. (Funktionsbereiche Warenbeschaffung, Lagerhaltung inkl. Sortierung sowie Belieferung der LEH-Outlets).

Standort:

- Ehemaliges Ziegeleiwerk im Eigentum der Schall Holding GmbH, Ziegelei 1, 06449 Aschersleben
- Bis März 2015 noch teilweise genutzt als Lager für Landgut
- Das von Essmann gemietete Grundstück beträgt ca. 30.000 m² (10.000 m² Hallen- /20.000 m² Freifläche)
- Noch nicht angemietete Flächen sind mögliches Erweiterungspotential

Bauliche Maßnahmen:

- 1) Investition über Essmann als Mieter (Ertüchtigung der Vollguthalle, Brandschutz, IT etc.)
- 2) Ausstattungen/Einrichtungen über Essmann als Mieter (Regalsysteme, Büro- u. Sozialcontainer, Sortierbänder)
- 3) Sanierung Freiflächen, Wasserversorgung, Erdarbeiten, Abbrucharbeiten etc. über die Schall Holding GmbH,

- Bauantragsteller ist der Eigentümer.
- Auf dem von Essmann gemietetem Grundstück ist die Erhaltung des bestehenden Hallenkomplexes und die grundlegende Sanierung für spätere logistische Nutzung durch den Mieter vorgesehen. (Erneuerung der Bodenplatte, TGA, Umsetzung des Brandschutzkonzeptes),
- Aufstellung von Regalsystemen auf Basis von Paletten-Regalen mit Breitgängen für ca. 900 verschiedene Artikel, durch Getränke Essmann, zusätzlich Kleinteile-Durchlaufregale u. Paletten-Durchlaufregale,

Maschinen und Anlagen

- Abwicklung des Leergutes über einem Sortierkreisel mit Rollbändern, Kapazität 7 Mio. Leergutgebinde,
- Flurförderfahrzeuge als Vierfach-Paletten-Stapler, Schubmaststapler, E-Ameisen u.a.,
- Lkw als Motorwagen, Anhänger, Sattel- u. Sattelzugmaschinen, Auflieger,
- IT-gestützte Steuerung logistischer Prozesse, Kasten- u. Flaschenerkennung, Leergutverwaltung, mobile Bordcomputer

Dauerarbeitsplätze

- Die Getränke Essmann GmbH beabsichtigt die Schaffung von mindestens 80 Arbeitsplätzen,
 - dar. ca. 35 im Bereich der Auslieferung.

Im Plangebiet erfolgt die Lagerung, Sortierung und Spedition von Getränkepaletten (einschließlich Leergut). Der Betreiber (siehe Nr. 1) sichert mit der Nutzung im Plangebiet teilweise die Getränkeversorgung in Sachsen-Anhalt.

- Es erfolgt keine Reinigung von Leergut bzw. Verpackungsmaterial im Plangebiet
- Defektes Leergut bzw. Verpackungsmaterial werden abgefahren und verbleiben nicht im Plangebiet.

Es ist beabsichtigt, eine bebaute, z.T. brachliegende gewerbliche Fläche zu revitalisieren, ohne neue Flächenerschließung bzw. Flächenerweiterungen.

Die Stadt Aschersleben beabsichtigt eine Revitalisierung im Plangebiet, da:

- kaum Flächenreserven bzw. Standortalternativen in Aschersleben existieren,
- keine Neuerschließung von Flächen erfolgen soll.
- Es besteht ein erheblicher Termindruck wegen der beabsichtigten Nutzung ab 01.10.2015.
- Alternativflächen bestehen nur beim ehem. Toom-Markt, Daimlerstraße 2 (seit 1 Jahr leerstehend)
 - Bestand 5000 m² Hallenfläche (Bedarf = 9.000 m²)
 - mit 10.000 m² Freilagerfläche zu klein (Bedarf = 18.000 m²)
 - Im B-Plan02 Güstener Str.- 1. Änderung u. Erweiterung ist eine Reduzierung des Lärmpegels erforderlich, da die nächste Wohnbebauung (Florian-Geyer-Str.) nur 180 m entfernt liegt. (bei Bedarf kein Nachtbetrieb, investiver Lärmschutz erforderlich)

Seit 2010 erfolgten mehrere Ansiedlungen von Logistik-Unternehmen:

- TAS-Logistik	Siemensstraße 20	im B-Plan 02-2
- H+E Logistik GmbH-Stahlbau	Siemensstraße 31	im B-Plan 02-2
- VW-Autohaus	Güstener Straße 20	im B-Plan 07

Flächenreserven sind in der Planung bzw. an privaten Flächen mit bereits beabsichtigter Firmenerweiterung:

Güstener Str. Verfahren	B 02-2 2 Grundstücke	nur	3,29 ha
	B 02-3 4 Grundstücke	nur	9,42 ha
Wilslebener Chaussee	VB-16 1 Grundstück	nur	2,08 ha
Güstener Str.	B 40-1 22 Grundstücke		31,35 ha
Güstener Str.	B 40-2 7 Grundstücke		16,11 ha

Hinweise auf weitere Flächenuntersuchungen in:

- 1. Änderung zum Flächennutzungsplan OT Wilsleben, Stadt Aschersleben, Entwurf 03/2015 /49/.

Betriebszeit:

Nach Angaben des Betreibers erfolgt eine Betriebszeit der Anlagen und für Verkehr von 06:00 - 22:00 Uhr.

- Für die Zeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr sind max. 3 Hin- und 3 Rückfahrten für Lkw, insgesamt 6 Fahrten im Lärmgutachten mit Unbedenklichkeit zur Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte (16. BImSchV) berücksichtigt.
- Ausnahmen in der Betriebszeit dürfen nicht zur Regel werden.

Städtebauliche Sondersituation

- Der Standort befindet sich im Außenbereich. Eine Zersiedlung der Landschaft soll nicht erfolgen.
- Die bauliche Substanz droht zu verwahrlosen. Eine Nutzung, einschließlich der Modernisierung baulicher Anlagen erscheint wirtschaftlich sinnvoll.
- Lage im Randbereich des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung (G 142 Nr. 5 LEP 2010 LSA)
Der Standort ist sichtexponiert. Eine befristete Nutzung im baulichen Bestand erscheint notwendig, um den Konflikt zur Landes- und Regionalplanung zu minimieren.

Besonderer Fall

- Sehr kurzfristige Terminstellung zur Vitalisierung der baulichen Substanz und Nutzungsbeginn bis 10/2015.
- Bisher liegt nur eine Teilnutzung, befristet, nach Betriebsbeschreibung der Getränke Essmann GmbH, vor. Grundlage sind abgeschlossene Verträge zur Belieferung und Logistik, bis Ende 2020.
Die Getränke Essmann GmbH hat eine Nutzungsdauer über 2035 beantragt.
- Der Erschließungsvertrag der Stadt Aschersleben mit dem Investor berücksichtigt diese Nutzungsabsicht.

Folgenutzung - Lager für landwirtschaftliche Güter

§ 12 (3a) BauGB regelt bei Ausweisung eines Baugebietes mit Verweis auf § 9 (2) BauGB, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabensträger im Erschließungsvertrag verpflichtet.

- Das Vorhaben "Logistikstandort der Getränke Essmann, Ziegelei 1 Aschersleben ist im § 1 (Vertragsgegenstand) des Erschließungsvertrages (Vorvertrag zwischen d. Schall-Holding GmbH u. d. Stadt Aschersleben, 08.07.2015) geregelt.
- § 9 (2) Nr. erlaubt dazu bauliche Nutzungen in Bebauungsplänen ... bis zum Eintritt bestimmter Umstände.
Der bestimmte Umstand ist, wenn das Lager- und Logistikzentrum der Getränke Essmann GmbH aufgegeben wird.
- Ein genauer Zeitraum wird nicht angegeben und ist auch nicht im Interesse der Stadt Aschersleben.
- Im Falle des Auslaufens des im Erschließungsvertrag fixierten Nutzung, wird die bisherige Nutzung:
 - Lager für landwirtschaftliche Güter - als Folgenutzung avisiert.

Diese bisherige Nutzung erfolgte in den vergangenen Jahren konfliktarm und standortverträglich.

Der Durchgangsverkehr in angrenzenden Ortschaften erfolgte bei der bisherigen Nutzung ohne größere Konflikte. Havarien sind nicht bekannt.

- Gem. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft "Gebiet um Aschersleben-Staßfurt" (Nr. 4.5.4 Z1 Nr. 3 REP Harz) erscheint die Folgenutzung nach dem regionalen Gebietscharakter und Bedarf zweckdienlich und in der Größenordnung des bestehenden Lagerbestandes demnach möglich
- Konflikte mit anderen gebietstypischen Merkmalen sind derzeit nicht ersichtlich.

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO betreffen evtl. notwendige Unterkünfte/Betriebswohnungen für Wach- und Bereitschaftspersonal. Erforderlich werden max. 2 Wohnungen im bestehenden Wohnhaus
Der Betreiber hat die Notwendigkeit der betrieblichen Überwachung im Plangebiet und die Absicherung von Gütern dargelegt.

- Die gelagerten Getränke besitzen einen nicht unerheblichen Wert. (Sicherung gegen Diebstahl)
- Sicherung der Waren gegen Beschädigung und Manipulation (Beschädigungsgefahr)
- Überwachung der temperaturempfindlichen Waren (Qualitätsgebot)

Derzeit bestehen **Solaranlagen** auf Dachflächen. Die weitere Nutzung auf Dachflächen soll gewährleistet werden. Es ist keine Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Freiflächen bzw. an Fassaden vorgesehen, da:

- Bestehende befestigte Lager- u. Freiflächen sollen für logistische Zwecke genutzt werden.
- Teilweise Einsichten in Fassadenbereiche sind aus der Umgebung möglich. (Gefahr von Blendwirkung und Reflexion)
- Es sollen keine unnötigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgen.

Die Beschränkung zum Verkauf an Endverbraucher auf untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung sowie nur für Getränke erscheint städtebaulich notwendig, da:

- Auf ihren Nutzflächen der Getränke Essmann GmbH erfolgt kein Verkauf an Endverbraucher.
Die Festsetzung 4.1.4 gilt demnach für die Restflächen der Schall Holding GmbH.
- Eine Vorhaltung vieler separater Stellplätze für Kunden räumlich aufwendig ist,
- Viele individuelle Ein- und Ausfahrten in das Betriebsgelände erschwerend für den Investor und für den Verkehrsfluss auf der L 73 wirken können.
- Unfallgefahren bzw. Konflikte mit betriebsinternen Fahrzeugen können bei erhöhtem Publikumsverkehr im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.
- Der Durchgangsverkehr in den nahen Ortsteilen nicht durch Käuferverkehr erhöht werden soll.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet sind festgesetzt:

- 4.2.1 - max. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- 4.2.2 - max. Firsthöhe (FH) über Oberkante angrenzendes
Straßenniveau der L 73 = 14,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bezugspunkt ist der Einfahrtbereich Tor 1, Höhe 127,6 m ü. NHN. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Begründung:

Das Plangebiet ist derzeit durch große Hallen und befestigte Freiflächen zu ca. 69,5 % versiegelt.

Es sollen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl keine unzulässigen Härten für die Investoren auftreten. Da die geplanten Bau- und Nutzflächen auf bisher fast vollständig versiegeltem Gelände liegen, und für das Vorhaben keine zusätzlichen Bauflächen erforderlich sind, sind negative Auswirkungen wegen evtl. zusätzlicher Bodenversiegelung unbegründet.

- Zusätzliche Bodenverdichtung und mangelnde Grundwasseranreicherung erscheinen nicht möglich.
- Keine Abweichung von den Obergrenzen der GRZ gem. § 17 BauNVO in Folge des Vorhabens.

Die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 14,0 m über Oberkante angrenzendes Straßenniveau der L 73 ist gem. der angestrebten Technologie und Nutzung der bestehenden Baukörper notwendig.

- Die Firsthöhe der bestehenden großen Hallen ist 13,85 m über dem angegebenen Straßenniveau.
- Höhenveränderungen sind für die neuen Technologien und Lagerprozesse nicht vorgesehen.
- Die Höhenbegrenzungen beziehen sich ab 127,6 m über NHN (Pegel Amsterdam) als einheitliche Bezugsquelle, auf der Grundlage in den Bestandsunterlagen der L 73 eingemessenen Höhen, Einfahrt am Tor 1, nördlich vom Plangebiet.

Die Gesamthöhe baulicher Anlagen ist im Plangebiet hinsichtlich der Wahrnehmung des Landschaftsbildes von einigem Gewicht.

- Die umgebende Feldflur weist einige schwache Höhenunterschiede auf, so dass aus südlicher Richtung Einsichten in das Plangebiet möglich sind. (obere Hallenteile, Südseite)
- Eine dichte Heckenstruktur mindert die Einsicht in das Plangebiet.

Die festgesetzten Firsthöhen entsprechen dem Bestand und erscheinen in der Dimensionierung als max. zulässige Höhen mit 14,0 m gemäß den am Standort anzutreffenden Landschaftseigenschaften nicht wesentlich störend.

4.3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.3.1 Im Plangebiet gelten Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich im freien Landschaftsraum.

Mittels Festsetzung der Baugrenzen, die nicht überschritten werden, soll eine städtebauliche Ordnung und Gliederung im Plangebiet gefördert werden.

- Die bestehende Bebauung (besonders die Hallen) sollen als kompakte Baumasse erhalten bleiben.
- Die Abstände des Hallenkörpers zu den Plangebietsgrenzen soll nicht wesentlich verringert werden.
- Eine wesentliche bauliche Entwicklung nach Süden kann das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen. Dies soll weitgehend vermieden werden. Ca. 10 m umlaufende Abstände zur Baugrenze erlauben Anbauten u. Überdachungen. Eine unnötige Härte für die Investoren soll damit vermieden werden.
- Zur Instandsetzung/Modernisierung des Wohnhauses erscheint die gewählte Baugrenze ausreichend.
- Die Aufstellung der Bürocontainer erfolgt auf befestigten Flächen des abzurechenden ehem. Sozialgebäudes.

Im Rahmen des Vorhabens ist keine wesentliche Vergrößerung der Hochbaufläche vorgesehen.

Die Aufstellung von Bürocontainern auf einer bereits befestigten Fläche (Abbruch ehem. Sozialgebäude) erfolgt, um die Anschlüsse für TGA, insbesondere Schmutzwasser zu nutzen und zu optimieren.

4.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

- 4.4.1 Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO zulässig.

- 4.4.2 Die zur Nutzung notwendigen Stellplätze sind im Plangebiet zu errichten.

- 4.4.3 In den Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind Stellplätze für Kfz unzulässig.

Begründung:

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze erscheinen in Gewerbeflächen allgemein notwendig. Ihre zweckentsprechende Errichtung und Nutzung soll nicht unnötig eingeschränkt werden. Erfahrungsgemäß läßt sich der nachhaltige Bedarf an Nebenanlagen mit Beginn der Investition nicht exakt ermessen. Deshalb sollen Nebenanlagen auch außerhalb der Bauflächen zulässig sein.

Zum vorbeugenden Brandschutz erscheinen notwendig:

- Die Sicherheitsauflagen zur Nutzung und zur Gewährleistung des Brandschutzes sind zu beachten.
- Der Abstand zwischen den Hallen beträgt etwa 5 m. Trotz Zufahrtmöglichkeit soll das Abstellen von Fahrzeugen zum vorbeugenden Brandschutz unterbleiben.
- Evakuierungswege und Zugänge für die Brandbekämpfung sind zu gewährleisten.

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze sind im Plangebiet herzustellen und zu unterhalten.

- Die Fläche im Plangebiet, einschließlich der Befestigungen erscheint ausreichend.
- Außerhalb vom Plangebiet sind keine Stellplätze zulässig. (begrünte, unbefestigte Straßenrandstreifen)
- Die Errichtung von Halte- u. Parkstreifen an der L 73 ist verkehrstechnisch nicht möglich. (Beeinträchtigung des laufenden Verkehrs)

4.5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.5.1 Es gelten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Zufahrtstraße, sowie am Tor 1.

- Zweckbestimmung: Anlieferung, Ein- und Ausfahrt

4.5.2 Die Betriebstore des Unternehmens sind entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen von öffentlichen Verkehrsflächen in das Betriebsgelände zurückzusetzen. Bei Bedarf ist eine Wegeaufweitung als Einfahrtbereich und in Kurven zu bilden.

4.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nicht durch bauliche Maßnahmen bzw. behindernde Sondernutzungen einzuschränken.

Begründung:

Am Übergang von öffentlichen zu privaten Verkehrsflächen ergeben sich regelmäßig Behinderungen oder Gefahrensituationen durch haltende, wartende Fahrzeuge, unkundige Nutzer, Anlieferverkehr, Havarien u.a. Zur Vermeidung von Gefahrenmomenten entlang der L 73 werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Zufahrtstraße und für den Einmündebereich am Tor 1 festgesetzt.

- Der Verkehr auf der L 73 soll durch die geplante Nutzung im Plangebiet möglichst nicht eingeschränkt werden.
- Den Abbiegeverkehr in das oder aus dem Plangebiet behindernde Nutzungen sollen dadurch beschränkt oder vermieden werden.
- Notwendige Betriebstore sollen aus verkehrstechnischen Gründen je nach Bedarf in das Plangebiet zurückgesetzt werden, um dem einmündenden und ausfahrenden Verkehr zusätzliche Bewegungsflächen zu bieten.

L 73:

Die L 73 dient als Landesstraße dem Regionalverkehr und ist gem. REP Harz /42/ eine Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung. Die Straßenfunktion beinhaltet u.a. folgende Ziele:

- Flächenhafte räumliche Erschließung der gesamten Planungsregion,
- Verknüpfung mit dem übergeordneten Bundesfernstraßennetz,
- Verbindung und Erschließung von ...bedeutsamen Industrie- u. Gewerbestandorten und sonstigen punktuellen Verkehrserzeugern

Die auf die L 73 mündenden Betriebszufahrten im Plangebiet sind durch die ehem. Nutzung - Ziegelwerke bereits Lkw-gerecht aufgeweitet. Bestehende Betriebszufahrten liegen direkt an den Erschließungsstraßen:

- Der Knoten L 73/Zufahrtstraße erlaubt Übersicht und Kurvenradien für ein- und ausfahrende Lkw.
- Die Einfahrt am Tor 1 ist befestigt aufgeweitet.
- Der Abstand vom Plangebiet zur Fahrbahn der L 73 beträgt ca. 5 m.
- Eine Notwendigkeit verkehrslenkender Maßnahmen (§ 45 StVO) z.B. Beschilderung - zulässige Höchstgeschwindigkeit, Zeichen 274, wird geprüft und mit den zuständigen Behörden als evtl. Bestandteil im Erschließungsvertrag abgestimmt.

Die Abstimmung bei der Landesstraßenbaubehörde (28.04.2015) ergab nach Prüfung mit Schleppkurven für Lastzüge:

- Die Aufweitung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Norden der Zufahrtstraße (um ca. 3 m) ist zweckmäßig.
- Die Notwendigkeit einer gesonderten verkehrlichen Untersuchung zur regelkonformen Ausbildung des Verkehrsknotens sollte bei Bedarf im Abwägungsverfahren und Kenntnis genauer Verkehrsdaten geprüft werden.

Die **Straßenverkehrszählung** der Landstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West /55/ ermittelte 2010 mit der Zählstelle-Nr. 4512 im betroffenen Abschnitt der L 73 zwischen Winnigen und Neu Königsau einen DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) von insgesamt 721 Kfz in 24 Std.

Ausgewählte Verkehrsstärken	2010:	DTV _{KFZ}	=	721 Kfz / 24 h
		DTV _{SV}	=	65 SV / 24 h
		DTV _{Rad}	=	36 R / 24 h
	2005	DTV _{KFZ}	=	1.251 Kfz / 24 h
	2000	DTV _{KFZ}	=	3.016 Kfz / 24 h

Danach ist die tägliche Verkehrsstärke auf der L 73 im betreffenden Streckenabschnitt in den letzten 10 Jahren erheblich gesunken.

Eine Nachfrage bei der Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West, Halberstadt (11.03.2015) ergab:

- Für die Senkung der Verkehrsstärke auf der L 73 greift die B 6n sehr gut. (Senkung des Durchgangsverkehrs der Orte)
- Ca. 9 % Schwerverkehr ist normal für vergleichbare Hauptverkehrsstraßen. (Linienbusse und einige Lkw)
- Keine bekannten Gefahren- oder Zwangspunkte entlang der L73, die Maßnahmen zusätzlich zur Erhaltung erfordern.
- Für 2015 erfolgt gegenwärtig eine neue Verkehrszählung in der Region um Aschersleben. (Stand 04/2015)
- Unabhängig davon ermittelt und bewertet die Stadt Aschersleben Belegung und Verkehrsströme an ausgewählten Knoten entlang der L 73 nach bestimmten Zeitabschnitten.

Die **Nutzungsanforderungen des Betreibers** /18/ sehen als zu erwartendes Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben vor:

- Verkehr /Tag ca. 50 Fahrzeuge
- ca. 45 % in der Beschaffung von Vollgutwaren von Herstellern (Brauereien, Mineralbrunnen etc.)
- ca. 55 % in der Distribution (Verteilung der Mehrweggetränke an Handelskunden)
- Verkehrsdurchfahrten erfolgen anteilig durch die Orte Winnigen, Neu Königsau, Wilsleben
 - dav. Hauptverkehr zur B 180 durch die Ortschaft Winnigen
 - Ausweichroute und Verbindung zum Flughafen Magdeburg-Cochstedt über Neu Königsau
 - Geringerer Teilverkehr durch die Ortschaft Wilsleben

Nachtbetrieb:

Der Lagerbetrieb ist ausgelegt auf einen 2-Schicht-Betrieb, 6:00 - 22:00 Uhr, (3-Schicht nur als Ausnahme)

- Nachtverkehr (22:00 - 6:00 Uhr) ist nicht auszuschließen, prognostiziert werden 2-3 Lkw/Tag
- Wegen Öffnungszeiten der Hersteller u. 2-Schicht-Betrieb im Plangebiet daher nur gering zu erwarten.
- In der Beschaffung wird insb. "Gänsefurther" (20 km Entfernung) in den frühen Abendstunden (bis 22 Uhr) stattfinden.

Die Betriebszufahrt für Müll- und Containerfahrzeuge des regionalen Entsorgungsbetriebes ist gewährleistet.

In der Vorprüfung ergaben sich folgende **Hinweise zur künftigen Verkehrsbelastung**:

- Kritische Hinweise zur Verkehrssituation beim Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Aschersleben (25.02.2015)
- Betroffene aus Winnigen geäußerten teilweise Bedenken bezüglich der künftigen Verkehrsbelastung in den Ortsteilen,
- Anregung einer verkehrlichen Untersuchung im weiteren Verfahren.

Der Investor gab nach betriebsinterner Prüfung zusätzlich folgende Hinweise zur Verkehrsentwicklung:

- Der Verkehrsanteil durch Winnigen wird wesentlich unter 90 % des gesamten betrieblichen Lkw-Verkehrs ausmachen.
- Selbstverpflichtung des Investors für die Baugenehmigung am 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

Hinweise zur verkehrlichen Nutzung der Zufahrtstraße, in Verlängerung des südlich angrenzenden Feldweges, besonders saisonal durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, wurden geprüft.

Es ergeben sich aus der festgesetzten Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung keine Einschränkungen für die landwirtschaftlich Nutzung.

4.6. Ver- und Entsorgungsanlagen

4.6.1 Zum vorbeugenden Brandschutz sind am Standort zu schaffen und betriebsfähig vorzuhalten:

- Löschwasser mit einer Kapazität von mind. 192 m³/h für 2 Stunden.
- Für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt mit ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen.

4.6.2 Zum Schutz vor Überschwemmung sind im Plangebiet zu schaffen und betriebsfähig vorzuhalten:

- Zwischenspeicher für Niederschlagswasser von Dach- und Lagerflächen gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis
- Kanalsystem zur Ableitung der Niederschlagswässer aus dem Plangebiet. (Hinweise beachten !)

Begründung:

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

Als Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln.

- Bedarfsermittlung - **Löschwasser** gem. Richtwerte aus DVGW-Arbeitsblatt W 405 /9/:

- Berücksichtigung Normalfall, begründet auf die im vorhabenbezogenen B-Plan vorgesehene bauliche Nutzung, hier Nutzungsart: Gewerbegebiet (Lager- und Logistikzentrum, keine Produktion)
- Brandausbreitungsgefahr durch die bauliche Hülle, hier mittlere Gefahr der Brandausbreitung
- Umfassungswände u. Dach feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachung
- Ermittelter Löschwasserbedarf 192 m³/h = 3.200 l/min (Grundversorgung, ungünstigster Fall)
- Löschwasser ist für 2 Stunden zu sichern, damit Gesamtlöschwasserbedarf = 2x 192 m³/h = 384 m³.
- Bestätigung zum Löschwasserbedarf am 11.02.2015 (Besprechung bei unterer Bauaufsicht, Salzlandkreis)

- Löschwasserbereitstellung über nördliche Trinkwassereinspeisung in das Plangebiet

- Bestehender Hydrant im Plangebiet entlang der nördlichen Betriebsgrenze.
 1. Überflurhydrant nach DIN 100 auf DN 100 der TW-Zuleitung nach Winingen
 - ca. 32 m östlich der Einfahrt (Tor 1), 5 m nördlich der Umfahrt.
 - Zustand und Ergiebigkeit sind vor Ort zu prüfen. (allgem. Ergiebigkeit bei DN100, 3 bar = ca. 1.000 l/min)
 - Hydrantenschild nach DIN 4066 nach Möglichkeit erneuern (= ca. 60 m³/ Std.)
 2. Geplante Sprinkleranlage für Löschwasser-Erstangriff, nordöstlich der Werkhalle,
 - Sprinklertank, Metall, D = 9,60 m, H = 8,50 m,
 - Speichervolumen = 600 m³

Gem. Abstimmung am 11.02.2015 mit dem Brandschutzprüfer des Salzlandkreises sind mehrere örtlich vorhandene Löschwasserreserven nutzbar.

- Das Entwässerungskonzept der BRS Bauschutt und Recycling GmbH /19/ weist 2008 beim Umbau der bestehenden Niederschlagswasseranlage auf 2 Zwischenspeicher hin:

- Zisterne an der südlichen Begrenzung der Freilagerfläche

- Innendurchmesser ca. 13,0 m, Höhe, innen ca. 5,0 m
- ständige Einstauhöhe ca. 127,4 m³ (ehemals als Prozesswasser für Ziegelindustrie, Abfallaufbereitung)

- Regenrückhaltebecken an der westlichen Begrenzung der Freilagerfläche, ca. 25 m südlich vom Tor 4

- Innendurchmesser ca. 10,85 m, Höhe, innen ca. 5,29 m
- ständige Einstauhöhe ca. 93,5 m³ (Dauerstauvolumen vor Ableitung in die Vorflut)

Bestehende Löschwasserreserve: 127,4 + 93,5 + (2x 60,0) + 600,0 = **940,9 m³**
940,9 m³ > 384 m³

Damit ist rechnerisch ein wirksamer Erstangriff bei Feueralarm möglich.

Eine dauerhafte befestigte Umfahrt der Hallen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge besteht im Plangebiet.

Die Umfahrt hat Straßenanschluss an die Tore 1,2 und 4.

Ausreichend befestigte Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind entlang der Umfahrt vorhanden.

Niederschlagswasser:

Im Plangebiet ist bei Starkregen mit erheblichem Niederschlagswasser zu rechnen. Gem. Entwässerungskonzept /19/ ist bei Flächen-Aktualisierung folgende Lösung zur Niederschlagswasserbeseitigung möglich:

Abflussrelevant sind für das Plangebiet gem. Wasserrechtlicher Erlaubnis (Salzlandkreis, 23.06.2015) /44a/:

- Angeschlossene Flächen A_E = 57.220 m², $A_{red} = 43.260$ m²
- Regenereignis $r_{(15,1)}$ = 102,8 l/(s·ha)
- Abfluss = 445 l/s
- gedrosselt über 3 Regenrückhaltebecken (RRB) auf = 47 l/s (begrenzter Drosselabfluss aus RBB 2)
- zusätzliches RRB 3 = 200 m³
- Gesamtabfluss = 54 l/s
- Gesamtückhaltevolumen = 974 m³
- Gewässerbenutzung = Röhthegraben, Flur 2, Flurstück 151

Gem. wasserrechtlicher Erlaubnis /44a/ basiert die Ermittlung des Rückhaltevolumens auf ATV-Arbeitsblatt 117 und die Prüfung auf dem Berechnungsmodell KOSIM.

Bei Instandsetzung der bestehenden Kanäle und Pufferbehälter ist überschlächlich ein geordneter Abfluss der Niederschlagswässer in die Vorflut für ein 5 jährliches Ereignis möglich.

Die im Plangebiet vorhandenen Flächen und technischen Systeme sind überschlächlich rechnerisch ausreichend, wenn zusätzlich ein Regenrückhaltebecken von 200 m³ gebaut wird.

Die technischen Systeme der Niederschlagswasserableitung im Plangebiet sind vor Ort zu prüfen, und bei Bedarf zu sanieren. Die Ableitung in den Vorfluter (Röthegraben an der L 73) ist ebenfalls zu prüfen.

Hinweis:

Hinweise und Forderungen der wasserrechtlichen Erlaubnis (Bescheid - Salzlandkreis vom 23.06.2015) sind zu berücksichtigen.

4.7. Grünflächen und das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

4.7.1 Im Plangebiet werden festgesetzt:

- Private Grünflächen, ohne Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.7.2 Entlang der Plangebietsgrenzen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

- Wesentlich die Substanz reduzierende Eingriffe außerhalb notwendiger Kulturschnitte sind nicht zulässig.
- Vor baubedingtem Erfordernis von Rückschnitten ist die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises erforderlich.
- Die Regelungen der Schnittzeiten gem. § 39 BNatSchG sind zu beachten.

4.7.3 Für Neupflanzungen sowie für die Ergänzung, Entwicklung oder Umwandlung von Gehölzbeständen sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen, oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.7.4 Bei den Pflanzarbeiten sind zu berücksichtigen:

- Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege
- Ersatz durch standortgerechtes Pflanzmaterial bei evtl. Abgang

Begründung:

Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen sollen im Wesentlichen erhalten bleiben. Ein Eingriff in vorhandene Baum-Strauch-Hecken und Feldgehölzreihen ist für das Vorhaben nicht notwendig.

- Die vor einigen Jahren recht aufwendig gepflanzten Buschreihen entlang der L 73 (Flieder, Hasel, Hartriegel u.a.) bilden zur Chaussee eine gute Abschirmung des Betriebsgeländes und in der Vernetzung mit anderen Feldgehölzen Nahrungs- und Rückzugsrefugien für die Fauna.
- Weitere Kulturpflanzungen sind entlang der südlichen und östlichen Betriebsgrenze z.T. optisch wirksam. (Kriechender Wacholder, Spiersträucher, Sanddorn, Hainbuche u.a.) Hier entwickeln sich im angrenzenden Böschungsruderal zudem ackerseitig Feldgehölzgruppen, die auch für den Arten- und Landschaftsschutz bedeutsam sind. (Eidechsen, Schnecken, Kleinsäuger, evtl. Amphibien u.a.)
- Das Landschaftsbild ebenfalls bestimmend ist die Baum-Strauch-Reihe entlang der westlichen Zufahrtstraße. Stark mit Unterwuchs durchgrünt ist hier eine recht dichte Heckenstruktur entstanden, die sich nach Süden in die Feldflur fortsetzt.

Insgesamt ist damit von recht wertvollen Natur- und Landschaftselementen auszugehen, die erhalten werden sollen.

Die beabsichtigten Investitionen an Hallen und Freiflächen erfordern nach derzeitiger Kenntnis keine Maßnahmen in unmittelbarer Nähe der Grünbereiche.

Nutzungsbedingte Rückschnitte an Gehölzen sollten sich an festgesetzte Schnittzeiten in den Wintermonaten orientieren, damit Vögel nicht übermäßig gestört werden. (Nist- und Brutverhalten)

Zusätzliche Bepflanzungen sind fach- und sachgerecht durchzuführen, um unnötige Kosten bei evtl. Abgang für den Investor zu vermeiden und standortverträgliche Ware anzusiedeln.

Die genannten Pflegezeiten gelten als Mindestmaß.

Wegen der Bedeutung der Gehölzsubstanz sollte bei Bedarf baubedingter Maßnahmen vorher die fachliche Unterstützung der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt werden.

4.8. Emissionsschutz

- 4.8.1 Die auf befestigten Flächen bestehenden Ablagerungen von Abbruchmaterial, mineralischen Stoffen und sonstigen Abfällen sind ersatzlos aus dem Plangebiet zu beseitigen.
- Neue Ablagerungen von Abfällen und Wertstoffen außerhalb der Nutzung nach 1.1 sind untersagt.
- 4.8.2 Die Betreiber haben durch geeignete bauliche Anlagen und Maßnahmen im Plangebiet sicherzustellen, dass keine Teile von Leergut, Gebinden bzw. sonstige Abfall- oder Reststoffe außerhalb des Plangebietes verweht werden.
- 4.8.3 Zur Ableitung von Niederschlagswasser sind die Festlegungen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beachten.
- Bei nutzungsbedingter Verunreinigung von Niederschlagswasser der Dach- und Freiflächen, bzw. bei Havarien, sind geeignete Reinigungsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzuleiten.
- 4.8.4 Die Umarbeitung und Säuberung von Leergut und Leergutbehältern ist im Plangebiet nicht zulässig.

Begründung:

Im Plangebiet sind Ablagerungen, überwiegend mineralischer Stoffe (Abbruchmaterial, Bauschutt u.a.) anzutreffen. Aus nutzungstechnischen Gründen sowie zur Schaffung von Ordnung und Sicherheit sollen die Ablagerungen beseitigt werden.

- Diese Ablagerungen behindern die vorgesehene Nutzung und sind ein Sicherheitsrisiko. Gem. Gespräch bei der unteren Abfallbehörde des Salzlandkreises (06.02.2015) handelt es sich um keine gefährlichen Abfälle. Durch Abschwemmung können aber Schadstoffe in das Grundwasser gelangen. An mehreren Standorten lagern im Plangebiet aus ehem. Nutzung:
 - Schlacken, Abbruchmaterialien aus Zement, Ziegelbruch und Fermacell
 - verfestigte Abfälle aus Feinabsiebung u.ä.
 - Reste aus mechanisch-biologischen Anlagen, u.a.

Die ersatzlose Beseitigung aller Abfälle zur Vermeidung einer Schädigung von Schutzgütern ist deshalb geboten.

Entsprechend der exponierten Lage des Plangebietes und bestehender Windangriffsflächen sollen Freisetzung und Eintrag von Abfall und Reststoffen in die Umgebung (stoffliche Abdrift) verhindert werden.

- Geeignete Maßnahmen, wie Sicherung der Blocklagerflächen, Umzäunung und regelmäßige Kontrollen erscheinen angeraten und im Plangebiet praktikabel.
- Ein Wachschatz zur Bewahrung der Sicherheit am Standort ist vorgesehen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis des Salzlandkreises vom 23.06.2015 /44a/ beinhaltet Bedingungen und Auflagen zur Niederschlagswasserentsorgung und Einleitung in den Röhegraben.

- Eine Verschmutzung des Niederschlagswassers soll ausgeschlossen werden. Schadstoffe, wie etwa durch die Säuberung von Leergut u.a., sollen nicht in das Niederschlagswasser gelangen. Daher ist die Umarbeitung und Säuberung von Leergut und Leergutbehältern nicht zulässig.

Weitere Festsetzungen zu Emissionen erscheinen nicht notwendig, da das Plangebiet relativ weit von betriebsfremden Wohnungen und Freizeiteinrichtungen entfernt ist.

- Nächste Wohnhaus (Bauerngehöft) ca. 500 m westlich
- Siedlungsrand Winningen ca. 1.200 m östlich

Durch die geplante Nutzung ist mit keiner relevanten Lärmbelastung in den Ortschaften zu rechnen.

Derzeit erfolgt eine Aktualisierung der Zählraten zum DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) durch die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt für den Bereich um Aschersleben, mit Auswertung.

- Ende 06/2015 war die Datenerhebung und -auswertung zur Verkehrszählung 2015 noch nicht abgeschlossen.
- Gleichfalls erfolgten eigene Erhebungen der Stadt Aschersleben zu Verkehrsstärke, Zustand und Qualität der Ortsdurchfahrt in Winningen und Wilsleben. Die Datenerhebung soll in den kommenden Jahren fortgesetzt werden.

Ergebnisse der Zählung am 14.04.2015 zu Quell-, Ziel- und Binnenverkehr im OT Winnigen:

- Quelle: Verkehrszählung am 14.04.2015 (Dienstag), 7:30 - 11:30 Uhr, Stadt ASL, Büro STADT+DORF
Auswertung durch Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, 23.04.2015

- Zählergebnis Knoten B180,	DTV (24,ges.)	= 1.206 Kfz / 24 Std.	
in/aus westl. Richtung (Str. Unter d. Linden)	DTV (24,SV)	= 146 Kfz / 24 Std.	(ca. 12 %)
Spitzenstunde am Morgen 7:30 - 8:30	DTV (1,ges.)	= 81 Kfz / 1 Std.	
- Zählergebnis Knoten Burgstraße / L 73	DTV (24,ges.)	= 721 Kfz / 24 Std.	
in/aus Richtung Osten (Str. Unter d. Linden)	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 und Knoten 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.	

Damit lag am Zähltag im OT Winnigen, auf der Lindenstr., zwischen B 180 und Knoten Burgstraße, statistisch ca. 40 % Quell-, Ziel- und Binnenverkehr (485 Kfz/24 Std.), mit anteilig ca. 7 % Schwerverkehr, (35 Kfz/24 Std.).

Der innerörtliche Verkehr in den angrenzenden Ortsteilen bedarf der Beobachtung während der normalen Nutzung und Wirksamwerden der Investition.

Weitere Hinweise zur Abwägung:

1. Lärm:

Die zusätzliche Verkehrsbelastung von durch die Ortsteile fahrenden Lkw wird als gering bewertet.

Der Dauerbetrieb wird auf max. 50 Lkw-Fahrten täglich zum und vom geplanten Getränke Logistikbetrieb (also in Summe 100) für die Tagzeit (06.00 bis 22.00) beschränkt und für die Nachtzeit auf max. 6 Lkw-An- und Abfahrten (Summe 12). Im Erschließungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Vorhabenträger eine entsprechende Verpflichtung zur Beschränkung übernehmen, und diese kann auch in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ergab Befürchtungen von Bürgern zu möglichen Lärmbeeinträchtigungen in den Ortsteilen, speziell in Winnigen. Diese sind indes unbegründet:

Die Geräuschimmissionen, die der geplante Betrieb einschließlich des von ihm generierten Lkw-Verkehrs erzeugen wird, wurden gutachterlich untersucht. Das vorliegende Lärmgutachten /55/ analysiert die Immission in den nahen Ortschaften, ausgehend vom Plangebiet und die Lärmeinwirkungen durch Verkehr im OT Winnigen, an der Straße Unter den Linden. Hiernach werden die Richtwerte der TA Lärm, nach der sich die Genehmigungsfähigkeit des Logistikbetriebs selbst richtet, auch bei max. Ansatz eines uneingeschränkten Industriegebietes an den maßgeblichen Immissionsorten der Ortsteile deutlich unterschritten. Eine Emissionskontingentierung ist nicht erforderlich; der geplante Getränke Logistikbetrieb als solcher ist damit immissionsschutzrechtlich genehmigungsfähig.

Die Berechnungen ergaben weiter, dass auch bei 100 Fahrten pro Tag (50+50) in Winnigen die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) durch anlagenbezogenen Verkehr an den untersuchten Wohnhäusern in sämtlichen betroffenen Ortsteilen deutlich unterschritten werden. Organisatorische Maßnahmen (wie bspw. zeitliche Beschränkungen des Lkw-Verkehrs), die die TA Lärm (Ziff. 7.4 Abs. 2) für den Fall der erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung dieser Grenzwerte vorschreibt, sind damit nicht veranlasst.

Nicht destotrotz nehmen Gemeinde und Vorhabenträger die Befürchtungen der Bürger, die sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußert haben und Beeinträchtigungen durch Lärm befürchten, ernst. So wurden aktuelle Verkehrszählungen in der Ortsdurchfahrt Winnigen durchgeführt, weil das jüngste öffentlich zugängliche Zahlenmaterial bereits 5 Jahre alt ist. Diese Verkehrszählungen haben ergeben, dass auf der L 73 in diesem Bereich zwar nur eine für Landesstraßen sehr geringe Fahrzeugfrequenz herrscht, hieran aber der Lkw-Verkehr einen vergleichsweise hohen Anteil hat.

Überträgt man die Ergebnisse der Zählung – die tags stattgefunden hat – auf die Nachtzeit und unterstellt man damit im worst case, dass auch nachts ein entsprechend abgeleiteter Anteil an Lkw diese Straße befahren, werden nach den Berechnungen des Lärmgutachters in der Ortsdurchfahrt Winningen damit bereits heute – d.h. ohne das Hinzutreten des Lkw-Verkehrs des geplanten Getränke Logistikbetriebs – nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten. Addiert man den Lärm hinzu, der von den Lkw des geplanten Getränke Logistikbetriebs hervorgerufen werden wird, werden diese Pegel nochmals geringfügig erhöht, nämlich um ca. 1,3 dB(A).

Die einschlägige Rechtsprechung lässt die Überwindung solcher Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Wege der planerischen Abwägung im Bebauungsplan zu, wenn im wesentlichen zwei grundlegende Voraussetzungen erfüllt sind:

Zum einen muss es nach der konkreten örtlichen Situation naheliegen, dass im Plangebiet über kurz oder lang eine Nutzung angesiedelt werden würde, die zu (verkehrlichen) Immissionen führt. Dies ist hier der Fall: Das Plangebiet wurde bereits in der Vergangenheit und wird auf Teilflächen heute noch gewerblich genutzt. Die Fläche ist versiegelt und mit Hallen und anderen baulichen Anlagen bebaut; es besteht eine funktionierende direkte Anbindung an eine Landesstraße. Die nächstgelegene schützenswerte Wohnbebauung ist mehrere 100 m entfernt. Hiernach kann nicht davon ausgegangen oder erwartet werden, dass diese Fläche auf Dauer ungenutzt bleiben wird. Eine gewerbliche Anschlussnutzung drängt sich angesichts dieser Eckdaten vielmehr geradezu auf.

Und zum anderen müssen bereits zuvor die Richtwerte der DIN 18005 überschritten sein. Auch dies ist vorliegend nach den Berechnungen des Lärmgutachters der Fall, wenn man die Ergebnisse der zur Tageszeit durchgeführten Verkehrszählung auf die Nachtzeit überträgt; dies jedenfalls in der Ortsdurchfahrt Winningen. An den übrigen untersuchten Punkten tritt hiernach weder im Bestand noch bei Hinzuzählen des Lkw-Verkehrs des geplanten Getränke Logistikbetriebs eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Und selbst in der Ortsdurchfahrt Winningen handelt es sich nach den Berechnungen des Lärmgutachters nur um eine sehr geringfügige Pegelerhöhung, die noch weit unterhalb der Größenordnung der Wesentlichkeit liegt. Bereits dies erlaubt es nach den Vorgaben, die die einschlägige Rechtsprechung an die Berücksichtigung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung stellt, zum Abwägungsergebnis zu gelangen, dass die künftige Immissionsbelastung der Anwohner der Ortsdurchfahrt in Winningen zumutbar ist. Die planende Gemeinde kann sich in ihrer Abwägung der von ihrer Planung berührten öffentlichen und privaten Belange zugunsten der mit der Planung verfolgten Belange entscheiden (v.a. Schaffung von Arbeitsplätzen, Revitalisierung des ehemaligen Ziegeleigeländes, Verhinderung des Entstehens einer städtebaulich unerwünschten Brache), ohne dass ihr ein Abwägungsfehler vorzuwerfen wäre.

Hinzu kommt: Um die Lärmauswirkungen auf die Immissionsbetroffenen so gering wie möglich zu halten, wird der Vorhabenträger nicht nur wie gezeigt eine Begrenzung der maximalen Anzahl der täglichen Lkw-Fahrten akzeptieren, sondern sich sogar verpflichten, für jede der drei in Betracht kommenden Fahrtrichtungen und Ortsdurchfahrten jeweils Obergrenzen einzuhalten, d.h. nicht sämtliche Lkw bspw. durch Winningen fahren zu lassen. Diese Obergrenzen betragen: 50 Fahrten für die Ortsdurchfahrt Winningen, 50 Fahrten für die Ortsdurchfahrt Wilsleben und 100 Fahrten für die Ortsdurchfahrt Neu Königsau. Diese Verpflichtung wird in den Erschließungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden; der Vorhabenträger hat sich auch bereit erklärt, dass diese Verpflichtung auch als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen wird. So ist im Ergebnis rechtssicher gewährleistet, dass die – bereits heute vorliegende – Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Ortsdurchfahrt Winningen tatsächlich nur so geringfügig wie möglich weiter erhöht wird und an den übrigen Ortsdurchfahrten und untersuchten Immissionspunkten gar keine Überschreitung dieser Werte auftritt. /56/

2. Verkehr:

"Die aktuell durchgeführten Verkehrszählungen haben ergeben, dass die L73 für eine Landesstraße nur sehr gering verkehrlich frequentiert ist. Ausgelegt ist die L73 für erheblich stärkere Verkehre; schließlich handelt es sich um eine Landesstraße mit per definitionem überörtlicher Verkehrsfunktion. Nach den amtlichen statistischen DTV-Zahlen war die Belastung der L73 noch im Jahr 2000 mehr als viermal so stark wie heute.

Die Verkehre, die der geplante Getränke Logistikbetrieb im bestehenden Straßennetz zusätzlich generieren wird, werden wie gezeigt nur zu einer sehr geringfügigen Erhöhung der Frequentierung des bestehenden Straßennetzes führen. Am Beispiel der L73 bedeutet dies in Zahlen: Die tägliche Belastung, ermittelt in DTV-Zahlen, wird selbst mit diesen neuen Verkehren des geplanten Getränke Logistikbetriebs immer noch nur rund ein Viertel der Belastung betragen, die dort im Jahr 2000 herrschte. Und (wenigstens) für solch eine Belastung wie im Jahr 2000 ist die L73 baulich-technisch konzipiert und von ihrer straßenrechtlichen Einstufung her auch vorgesehen (Landesstraße mit überörtlicher Verkehrsfunktion). Bei der Ortsdurchfahrt Wilsleben handelt es sich um die K 1371, also eine Kreisstraße, die straßenrechtlich ebenfalls eine überörtliche Verkehrsfunktion erfüllt. Hier werden von vorneherein verkehrlich unkritische Verhältnisse bestehen.

Das Entstehen verkehrswidriger Zustände infolge der Ansiedlung des geplanten Getränke Logistikbetriebs ist nach alledem nicht zu befürchten. Zustände, die für ein gefahrloses Überqueren der Ortsdurchfahrten durch Fußgänger neue, möglicherweise sogar beampelte Überwege erforderlich machen würden, werden nicht eintreten.

Der planenden Gemeinde ist hierbei das Interesse der Anwohner an einer möglichst verkehrsrhigen Wohnlage sehr wohl bewusst. Da es sich bei den Ortsdurchfahrten aber wie gesagt um Straßen handelt, die nach ihrer straßenrechtlichen Klassifizierung eben eine überörtliche Verkehrsfunktion erfüllen und denen planerisch damit eine gewisse Auslastung funktionsmäßig zugedacht ist, ist die Gewichtigkeit dieses Interesses der Anwohner von vorneherein eingeschränkt. Bereits deshalb könnte die planende Gemeinde sich in der anzustellenden Abwägung der von ihrer Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegen die Bedenken entscheiden, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung an der Planung vorgetragen wurden, und sich für die mit der Planung verfolgten Belange entscheiden. Nichtsdestotrotz wollen Gemeinde und Vorhabenträger auf diese Bedenken eingehen. Um die verkehrliche Belastung der Anwohner in den betroffenen Ortsdurchfahrten so gering wie möglich zu halten, hat der Vorhabenträger sich wie gezeigt bereit erklärt, nicht nur das maximale tägliche Lkw-Aufkommen absolut zu begrenzen, sondern auch Obergrenzen für die drei Routen und damit Ortsdurchfahrten vorzusehen und so das Verkehrsaufkommen gerecht zu verteilen. Auf die obigen Ausführungen zum Verkehrslärm kann hierfür verwiesen werden.“ /56/

Anlage 3: Hinweise

Abfallentsorgung, Müllentsorgung

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die geltenden Regelungen von 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 23.07.2013) 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 beim Salzlandkreis ist zu folgen. Für sämtliche Nutzungen sind notwendige Entsorgungen vom Verursacher entsprechend den geltenden Bestimmungen abzusichern.

Altlasten

Im Plangebiet werden Altlasten vermutet. Der Investor wurde informiert. Bei unerwartet auftretendem Altlastenverdacht ist umgehend der Salzlandkreis, Umweltamt, Sachgebiet Altlasten, zu informieren.

Arbeits- und Gesundheitsschutz

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

Baugrund und Grundwasser

Bei geplanten Hochbaumaßnahmen sind die Tragfähigkeit des Baugrundes und die Grundwasserstände im Rahmen von Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn zu ermitteln.

Bodenfunde

Außerhalb vom Plangebiet werden archäologische Kulturgüter im Boden vermutet. Der Investor wurde informiert. Bei unerwartet auftretenden Bodenfinden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals besteht nach Denkmalschutzgesetz (DSchG LSA vom 21.10.1991, geänd. d. G. vom 20.05.2005) Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises und beim Landesamt für Archäologie. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz LSA sind derartige Bodenfund bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, und eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt bzw. dessen Beauftragen 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. Die vorh. Brandschutzordnung ist nach DIN 14096 zu ergänzen. Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge beachten.

Gashochdruckleitung der MITNETZ GAS

Im und nahe dem Plangebiet befinden sich eine Gashochdruckleitung TN 422 (DN 100/DP 16) sowie eine stillgelegte Gashochdruckleitung. Erforderliche Schutzstreifen für sich nähernde bauliche Anlagen betragen 2,0 m je Seite. Das "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS" ist zu beachten.

Kampfmittel

In der Kampfmittelbelastungskarte beim Salzlandkreis ist ein kampfmittelgefährdeter Bereich ausgewiesen.

- Kampfmittelverdachtsfläche entlang der L 73

Im Verlauf der detaillierten Planung zur Erschließung des Gebietes sollten die Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln endgültig geprüft werden.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich:

- die Bauarbeiten einzustellen,
- ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern,
- die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen,
- die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Landwirtschaftliche / forstwirtschaftliche Nutzung

Im Randbereich von Ortslagen können Konflikte durch landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung nie völlig ausgeschlossen werden. (z.B. Lärm, Staub, Gerüche). Bei Maßnahmen an Feldrändern, Feld- und Waldwegen sind die Lichtraumprofile der Nutzer, insbesondere land- und forstwirtschaftlicher Maschinen und Geräte zu beachten. Zufahrtbereiche zu Äckern und Wegeprofile sind grundsätzlich nicht einzuschränken.

Ausgleichs- u. Ersatzpflanzungen sollten ausschließlich auf dem Gewerbestandort realisiert werden.

Niederschlagswasser (Auszug aus der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 30.03.2015)

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Röhthegraben ist eine Gewässernutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und somit erlaubnispflichtig.

Für diese Einleitung liegt eine Wasserrechtliche Erlaubnis vom 23.06.2015 vor. Die darin gegebenen Hinweise und Bedingungen zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut (Röhthegraben) sind zu berücksichtigen.

ÖPNV

Derzeit erfolgt keine Anfahrt der ehem. Bushaltestellen an der L 73, nördlich u. westlich vom Plangebiet.
Im begründeten Bedarfsfall wäre eine Haltestelleneinrichtung mit dem KVG Salzland abzustimmen.

Straßen, Straßensperrungen

Die anbaurechtlichen Bedingungen gem. § 24 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA v. 06.07.1993, geänd. durch Gesetz v. 17.12.2014 (GVBl. LSA S. 522,533) sind einzuhalten.

Die Notwendigkeit einer gesonderten verkehrlichen Untersuchung zur regelkonformen Ausbildung des Verkehrsknotens sollte bei Bedarf im Abwägungsverfahren und Kenntnis genauer Verkehrsdaten geprüft werden.

Notwendige Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum sind nach § 45 Abs. 6 StVO vom 06.03.2013 vor Baubeginn bei Vorlage eines Verkehrszeichenplans bei der Unteren Verkehrsbehörde des Salzlandkreises zu beantragen. (Antrag auf verkehrsregelnde Maßnahmen)

Baubedingte Verschmutzungen der Fahrbahn sind unaufgefordert zu beseitigen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

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.

- Beachtung von Abstandsforderungen der Versorgungsträger zur Näherung und Kreuzung an/von Leitungen
- Beachtung der Forderungen des zuständigen Gesundheitsamtes zu hygienischen Anforderungen.

Telekommunikationslinien

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

Vermessungs- u. Grenzmarken

Gem. § 5 u. § 22 Vermessungs- u. Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) 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 Träger öffentlicher Belange sollten beachtet werden.

Anlage 4: Quellen, Literatur

- /1/ ABRAXAS. Büro für kreative Leistungen (06/2006): Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Region Harz, Weimar
- /2/ Bastian, O. (1994): Eine gestufte Biotopbewertung in der örtlichen Landschaftsplanung Bund Deutscher Landschaftsarchitekten e.V., Bonn
- /3/ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- /4/ Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert d. Gesetz vom 11.06.2013, (BGBl. I S. 1548)
- /5/ Beffa, M. T. D. (2005): Der große Naturführer Kräuter, Neuer Kaiser Verlag GmbH, Klagenfurt,
- /6/ Brichetti, P.; Gandini, S. (2005): Der große Naturführer Vögel, Neuer Kaiser Verlag GmbH, Klagenfurt,
- /7/ Büro für Umweltplanung Dr. Michael (1994): Landschaftsplan Aschersleben, (Entwurf, Stand 02/1994), Wernigerode
- /8/ Bundesamt für Kartografie und Geodäsie (2015): Luftbild Aschersleben, OT Wilsleben, Alte Ziegelei, Aufnahmedatum: 25.05.2012, Frankfurt am Main, 14.02.2015, <http://sg.geodatenzentrum.de>
- /9/ Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (1978): DVGW-Arbeitsblatt W 405 (97/1978)
- /10/ DIN, Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin; Bezug durch Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin
- /11/ 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, - Arbeitsblatt DWA-A 117 - Bemessung von Regenrückhalteräumen, Hennef, 04/2005/2006
- /12/ Eisenreich, W.; Handel, A.; Zimmer, U.E. (2008): Der BLV Naturführer für unterwegs, BLV-Buchverlag GmbH & Co. KG, München
- /13/ Fickert, H. C.; Fieseler, H. (1992): Baunutzungsverordnung - Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 7. Aufl., Köln
- /14/ Fickert, H. C.; Fieseler, H. (2002) Der Umweltschutz im Städtebau - Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben, Bonn
- /15/ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (05/2007): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06, Korrektur-Stand: 15.12.2008, Köln
- /16/ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, geändert durch Gesetz v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3.154)
- /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 23.07.2013 (BGBl. I S. 2.565)
- /18/ Getränke Essmann GmbH (2015): Betriebsbeschreibung Logistikstandort Magdeburg, Lingen, 23.02.2015
- /19/ Ingenieurbüro J. Lübbers (2008): BRS Bauschutt und Recycling GmbH Neu Königsau, Entwässerungskonzept, Hydraulische Berechnung, Ermsleben
- /20/ Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt - Übersichtskarte der Böden (BÜK 400d), M. 1:400.000, Halle/S., Stand 09.07.2008
- /21/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (1998): Bodenschutz in der räumlichen Planung - Eine Methode zur Bewertung und Wichtung von Bodenfunktionen, Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Heft 29, Halle/S.
- /22/ 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.
- /23/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (2007): Künftige Klimaänderungen in Sachsen-Anhalt - Sonderheft, 1/2007, Halle/S.
- /24/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (12/2008, 07/2011) Immissionsschutzbericht 2007, 2011, Halle/S.
- /25/ 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.
- /26/ Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt, Gewässerkundlicher Landesdienst, Magdeburg: - Gewässerbericht, Gewässergütekarte, Gewässerstrukturkarte, - Grundwassergütebericht Sachsen-Anhalt, Karte zum Grundwasserflurabstand - Karte zur Grundwassergeschüttheit
- /27/ Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28.04.1998, GVBl. LSA 1998, S. 255, geändert durch Gesetz vom 19.12.2007, GVBl. LSA 2007, S. 466
- /28/ Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Raumordnungskataster (ROK): Auszug, Kartendarstellung zu Altlastenverdachtsflächen, BImSchG - Vorhaben, Bauflächen, Bauschutzbereiche, Halle / S., 04.02.2015
- /28a/ Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Genehmigung des FNP Wilsleben, Magdeburg, 12.12.2005
- /29/ Kuschnerus, U. (2001): Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung, Bonn
- /30/ Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter, H. (1996): Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung, Band 2, Augsburg
- /31/ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt, Landesamt f. Umweltschutz (2004), Schutzgebietssystem NATURA 2000

- /32/ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt (Mai 2006): Leitlinien für die Entwicklung des ländlichen Raumes in Sachsen-Anhalt, Magdeburg
- /33/ 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
- /34/ Ministerium für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (1998): Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung, Magdeburg
- /35/ 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
- /36/ 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)
- /37/ Ministerium für Umwelt und Naturschutz Sachsen-Anhalt (1993): Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten u. 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
- /38/ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, GVBl LSA 2010, S. 569
- /39/ PUNKTEINS - die Generalplaner (2015): Vorentwurfsplanung Logistikstandort Getränke Essmann, Ziegelei 1, 06449 Aschersleben, Hamburg, 12/2014, 02/2015, 03/2015
- /40/ Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geänd. durch Gesetz v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- /41/ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2.986), geändert durch Art. 9 d. Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2.585)
- /42/ Regionale Planungsgemeinschaft Harz (2009): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, (REP Harz), geändert durch d. 2. Änderung, in Kraft getreten nach Veröffentlichung vom 29.05.2010, Quedlinburg
- /43/ Rothmaler, W. (1972): Exkursionsflora für die Gebiete der DDR und der BRD, Gefäßpflanzen, Volk und Wissen Volkseigener Verlag Berlin, 1. Auflage
- /44/ Salzlandkreis, Umweltamt (2008): - Wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), Aschersleben, 01.09.2008
- /44a/ Salzlandkreis, FD Natur u. Umwelt (2015): - Wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG), 23.06.2015, Aschersleben
- /44b/ Salzlandkreis Umweltamt (2015): - Standortprotokolle zu Altlastenverdachtsflächen (Auszug), Wienerberger Ziegelind. Werk Königsau, Dep. ehem. Tontgb. Ziegelwerk Königsau, Aschersleben, 09.02.2015
- /45/ Schauer, T.; Caspari, C.: Der BLV Pflanzenführer für unterwegs, BLV-Buchverlag GmbH & Co. KG, München, 2005
- /46/ Seeland GmbH (2008): Die historische Entwicklung der Seeland-Region, in www.harzerseeland.de, Stand: 04.02.2013
- /47/ Stadt Aschersleben - Flächennutzungsplan Aschersleben 2007, Wilsleben (2005)
- Datenstamm, Digitale Grundkarte, Stand 12/2014, Datenmaterial 2015
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Aschersleben, 2012
- /48/ Stadt Aschersleben (2015): Städtebaulicher Vertrag zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 "Gewerbegebiet - Alte Ziegelei" des Ortsteils Wilsleben - Stadt Aschersleben, zwischen der Stadt Aschersleben und der Schall Holding GmbH, 01/2015
- /49/ STADT+DORF, C. Senula (2005): Flächennutzungsplan Wilsleben - Erläuterungsbericht mit Begründung, Planzeichnung, Quedlinburg, 2005
- 1. Änderung zum Flächennutzungsplan Ortsteil Wilsleben, Stadt Aschersleben, Entwurf 03/2015
- /50/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm vom 26.08.1998 (GMBl. I S. 503)
- /51/ vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V.; Niedersächsischer Städtetag (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Hannover
- /52/ Wenzel & Drehmann Architektenpartnerschaft (09/2007): Konzeption zur Gemeinschaftsinitiative LEADER - Aschersleben_See_Land -, Weißenfels
- /53/ www.lvwa-natur.sachsen-anhalt.de/aschers/nsg0148.htm, 04.02.2013
- /54/ Deutscher Wetterdienst, Abteilung Hydrometeorologie (2005): Niederschlagshöhen und -spenden für Frose, Sachsen-Anhalt, in /19./
- /55/ Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West (2010): Straßenverkehrszählung im Bereich L 73 zwischen Winnigen und Neu Königsau 2010, Halberstadt, E-Mail vom 11.02.2015
- /55/ TÜV Hessen, Technische Überwachung Hessen GmbH (2015): Gutachten Nr. L 7836 - Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Planung eines Logistikstandortes der Firma Getränke Essmann GmbH in 06449 Aschersleben, Frankfurt am Main, 07.04.2015
- /56/ Dr. Sander, W., Kanzlei Heuking (2015): Textbausteine für Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan (Abwägung der Lärm- und Verkehrsauswirkungen), Stuttgart, 12.06.2015
- /57/ Stadt Aschersleben, Schall Holding GmbH (2015): Erschließungsvertrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbegebiet-Alte Ziegelei" des OT Wilsleben, Stadt Aschersleben, (Vorvertrag,08.07.2015)