

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Mischgebiet Ernst-Toller-Straße" **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Öffentlichkeitsbeteiligung**

Abwägung, Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 1 Abs. 7, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

1. ASCANETZ GmbH, Aschersleben

Schreiben vom 20.04.2018

Strom: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Versorgung aus den angrenzenden Versorgungsleitungen ist nicht möglich. Zur Versorgung der entstehenden Bebauung ist es notwendig ein Niederspannungsversorgungskabel von der bestehenden Trafostation in der Weststraße zu verlegen. Die Kosten für diese Verlegung sind durch den Investor zu tragen. Ein entsprechendes Angebot wird nach Einreichung einer „Anmeldung zum Anschluss an das Versorgungsnetz der ASCANETZ GmbH“ dem Investor gestellt.

Die Anregung betrifft nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

In der Anmeldung ist der Leistungsbedarf für das Baugebiet zu benennen.

Durch den Investor ist, eine Übergabe/Messung gemäß der TAB Mitteldeutschland, zu errichten. Dieser Übergabepunkt ist die Rechtsträgerschaftsgrenze zwischen dem Betreiber der Anlage und der ASCANETZ GmbH.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

(noch ASCANETZ GmbH)

Gas: Gegen die Baumaßnahme bestehen seitens der ASCANETZ GmbH keine Einwände. Die Versorgung mit Erdgas ist, wie im Bebauungsplan beschrieben, jederzeit ohne Einschränkungen möglich.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Trinkwasser: Gegen die Baumaßnahme bestehen seitens der ASCANETZ GmbH keine Einwände. Die Versorgung mit Trinkwasser ist, wie im Bebauungsplan beschrieben, jederzeit ohne Einschränkungen möglich.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Überbauung der vorhandenen TW-Leitung ist nicht gestattet, ein seitlicher Abstand zur TW-Leitung darf 2,0 m nicht unterschritten werden.

Eine Überbauung der vorhandenen Trinkwasserleitung wird durch das Leitungsrecht zugunsten dieser Leitung und durch die räumliche Lage der Baugrenzen ausgeschlossen.

Der Feuerlöschbedarf ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung abgesichert.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Straßenbeleuchtung: Im Bereich des vorgenannten Grundstückes befinden sich keine Versorgungsleitungen für Straßenbeleuchtung.

Die Anregung betrifft nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Bemerkung:

Die ausführenden Tiefbauunternehmen sind verpflichtet, in ausreichender Zeit vor Baubeginn, Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen der einzelnen Bereiche bei der ASCANETZ GmbH einzuholen!

Die Anregung betrifft nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung. Die Begründung soll um einen entsprechenden Hinweis ergänzt werden.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

2. Mitteldeutsche Netzgesellschaft (MITNETZ) Gas mbH

Schreiben vom 24.04.2018

Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen konnte die MITNETZ Gas feststellen, dass sich in dem ausgewiesenen Planungsbereich keine Versorgungsanlagen des Unternehmens befinden, weshalb es der Maßnahme ohne Auflagen uneingeschränkt zustimmt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.
Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

3. 50Hertz Transmission GmbH, Berlin

Schreiben vom 25.04.2018

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.
Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

4. Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, Torgau

Schreiben vom 25.04.2018

Es wird gegen die Maßnahme kein Einwand erhoben, da sich in diesem Bereich keine Anlagen oder Anlagenteile der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz befinden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

5. Stadt Arnstein

Schreiben vom 26.04.2018

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bestehen von Seiten der Stadt Arnstein keine Einwände gegen das geplante Mischgebiet - Ernst-Toller-Straße in Aschersleben. Von Seiten der Stadt Arnstein wurden keine Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten, eingeleitet.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

6. Stadt Falkenstein

Schreiben vom 26.04.2018

Aus Sicht der von der Stadt Falkenstein/Harz zu vertretenden Belange ergeben sich keine Hinweise und Anregungen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

7. Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich West, Halberstadt

Schreiben vom 02.05.2018

- Zuständig für die klassifizierte Straßen in der Baulast des Bundes und des Landes ist im Salzlandkreis der Regionalbereich West (RB West) der LSBB.
- Belange des RB West der LSBB werden durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

8. Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Halberstadt

Schreiben vom 04.05.2018

Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn

Schreiben vom 04.05.2018

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

10. Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA), Köthen (Anhalt)

Schreiben vom 05.05.2018

Die MIDEWA teilt mit, dass sich das Gebiet des Bauvorhabens außerhalb ihres Versorgungsgebietes befindet.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

11. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

Schreiben vom 23.04.2018 und vom 07.05.2018

Schreiben vom 23.04.2018

Im Geltungsbereich des BPL sind bei gegenwärtigem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Grundsätzlich gelten aber für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 (3) DenkmSchG LSA diese besagen:
Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahme in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Schreiben vom 07.05.2018

Das Vorhaben berührt unter den im Entwurf benannten Maßgaben Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege insofern, als sich in der Nähe des Gebietes ein Baudenkmal befindet, nämlich das ehemalige preußische Bahnbetriebswerk. In der Denkmalbeschreibung bzw. -begründung wird dazu ausgeführt:

„Funktionsbauten des ehem. Bahnbetriebswerkes der Königlich Preussischen Eisenbahnverwaltung, err. um 1896; erhalten der qualitätvolle Wasserturm mit charakteristischer hölzerner Behälterummantelung sowie der achtständige, viertorige Ringlokschuppen der preussischen Bauart „Potsdam“ mit reicher Ornamentik, Lisenen und Blendarkaden“.
Dieser Gebäudekomplex hat Anspruch auf Umgebungsschutz, der aus der Sicht des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie hier vor allem darin besteht, dass neue Gebäude in der Umgebung keine unangemessene Höhe besitzen sollten. Maßgeblich dafür sind die Höhen des Wasserturms und des Ringlokschuppens. An der Traufhöhe des Ringlokschuppens sollte sich die Höhe von in der Umgebung neu errichteten Gebäuden orientieren. Der Wasserturm als orts- und landschaftsbildprägendes Bauwerk darf in diesen Eigenschaften nicht beeinträchtigt

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung soll um einen Hinweis auf die Vorschrift des § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA ergänzt werden. Die Anregung wird damit berücksichtigt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Angesichts der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss ist auch ohne die Festsetzung eines Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen nicht zu erwarten, dass im Plangebiet Gebäude errichtet werden, die den Umgebungsschutz des Baudenkmals des ehemaligen Bahnbetriebswerks verletzen. Deshalb soll der Empfehlung in dieser Anregung nicht gefolgt werden.

Der Stadtrat beschließt, für die Bebauung im Plangebiet kein konkretes Höhenmaß in die Planung aufzunehmen und die Anregung zurückzuweisen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

(noch Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie)

werden. Da nach den Angaben im Planentwurf nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss vorgesehen ist, ist eine Beeinträchtigung des Denkmals nicht zu erwarten. Gleichwohl empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, ein konkretes Höhenmaß in die Planung mit aufzunehmen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

12. GDMcom mbH, Leipzig

Schreiben vom 08.05.2018

GDMcom erteilt Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, Hauptsitz Potsdam, nicht betroffen*

Erdgasspeicher Peissen GmbH, Hauptsitz Halle, nicht betroffen

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), Hauptsitz Schwaig b. Nürnberg, nicht betroffen

GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Hauptsitz Straelen, nicht betroffen*

Gugas GmbH, Hauptsitz Altentreptow, nicht betroffen*

innogy Gas Storage NWE GmbH, Hauptsitz Dortmund, nicht betroffen*

ONTRAS Gastransport GmbH, Hauptsitz Leipzig, nicht betroffen

VNG Gasspeicher GmbH, Hauptsitz Leipzig, nicht betroffen

*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Es wird gebeten, den angegebenen Anlagenbetreiber zu beteiligen. Es wird gebeten, nähere Informationen, Hinweise und Auflagen den Anhängen zu entnehmen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Nach den Ausführungen in dem Anhang zu dieser Stellungnahme sind Anlagen der in der Stellungnahme mit Stern versehenen Anlagenbetreiber nicht zu erwarten. Deshalb wurden diese Anlagenbetreiber nicht ebenfalls zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Als weiterer Anlagenbetreiber wurde insbesondere das Unternehmen ASCANETZ GmbH zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Stellungnahmen

13. Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises

Schreiben vom 09.05.2018

Kreisstraßen sind hiervon nicht betroffen.

Der Kreiswirtschaftsbetrieb möchte darauf hinweisen, dass die Wahrnehmung der Rechte und Pflichten der Straßenaufsicht seit dem 01.01.2018 dem Salzlandkreis, FD 32 Ordnung und Straßenverkehr obliegt. Der Kreiswirtschaftsbetrieb geht davon aus, dass auch der Salzlandkreis beteiligt wurde.

Bezüglich der Belange des KWB ist Folgendes zu beachten:

Um die fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Handelt es sich um Sackgassen, müssen entsprechende Wendehammer für die Müllfahrzeuge gemäß RAS 06 Bilder 56 bis 59 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges mit einer Länge von 11,50 m eingerichtet werden.

Um die Entsorgung zukünftig sicher zu stellen, ist die jeweils gültige Abfallentsorgungssatzung zu beachten.

Wird diese Auflage erfüllt, bestehen seitens des Kreiswirtschaftsbetriebes keinerlei Bedenken gegenüber der öffentlich-rechtlichen Interessen.

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Salzlandkreis wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die festgesetzte Verkehrsfläche ist für das Befahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ausreichend bemessen. Es handelt sich bei dieser Straße nicht um eine Sackgasse. Die Vorschriften der Abfallentsorgungssatzung betreffen nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

14. Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Schreiben vom 09.05.2018

Im Planungsgebiet befinden sich keine wesentlichen Anlagen der Trägerschaft des Landesamts für Vermessung und Geoinformation. Ferner hat das Landesamt für Vermessung und Geoinformation im Planungsgebiet keine sonstigen Maßnahmen vorgesehen. Der Planinhalt des vorgelegten Bebauungsplanes steht den Belangen des Landesamts für Vermessung und Geoinformation grundsätzlich nicht entgegen.

Außerhalb der Stellungnahme des Landesamts für Vermessung und Geoinformation wird gebeten, das Aktenzeichen des Geoleistungspaketes für kommunale Gebietskörperschaften der Einheitsgemeinde Stadt Aschersleben im Kartenbild der Planunterlage sowie bei Übersichtskarten wie folgt zu ändern:

„[Geobasisdaten/ Stand] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-30696-10-14“.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

In der Planunterlage zum Bebauungsplan soll das Aktenzeichen des Geoleistungspaketes entsprechend der Anregung geändert werden. Damit wird die Anregung berücksichtigt.

15. Verbandsgemeinde Saale-Wipper

Schreiben vom 09.05.2018

Die Verbandsgemeinde Saale-Wipper hat keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen gegen den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Mischgebiet - Ernst-Toller-Straße“ der Stadt Aschersleben vorzubringen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

16. Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen

Schreiben vom 20.11.2017

Derzeit befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 20 „Mischgebiet- Ernst-Toller-Straße“ in der Aufstellung. Den Entwurfsunterlagen zum Aufstellungsverfahren ist zu entnehmen, dass die Stadt Aschersleben beabsichtigt, auf einer 0,8 ha großen Flächen ein Mischgebiet auszuweisen.

Das Referat Bauwesen des Landesverwaltungsamts gibt dazu folgende bauplanungsrechtliche Hinweise:

1. Die Festsetzung der Mischgebiete dient laut der Begründung (Seite 13) der Abpufferung zwischen den westlich angrenzenden Gebieten – mit dem Wohnen störenden gewerblichen Nutzungen – und dem Wohngebiet zwischen Heinrich-Heine-Straße und Ernst-Toller-Straße.
Eine tatsächliche Lösung bereits vorhandener und zukünftig noch möglicher Konflikte stellt die Planung eines Mischgebietes nicht dar. Zwar führt die Festsetzung des Baugebietes als Mischgebiet dazu, dass hier entstehende Wohnnutzungen einen Störungsgrad hinnehmen müssen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten, die vorhandenen Vorbelastungen werden durch die Neuplanung eines Mischgebietes jedoch nicht weniger. Das Referat Bauwesen des Landesverwaltungsamts gibt zu bedenken, dass mit einem Mischgebiet also auch immer ein Wohngebiet „zweiter Klasse“ geplant wird.

Ergebnis dieser Abwägung

Die Festsetzung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 dient nach der Begründung zum Entwurf (Seite 13) nicht nur, sondern auch der Abpufferung zwischen den westlich angrenzenden Gebieten mit das Wohnen störenden gewerblichen Nutzungen und dem Wohngebiet zwischen Heinrich-Heine-Straße und Ernst-Toller-Straße.

Mit einem Mischgebiet wird nach § 6 Abs. 1 BauNVO ein Baugebiet festgesetzt, dass dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Anders als z.B. Allgemeine Wohngebiete dienen Mischgebiete nicht vorwiegend dem Wohnen. Deshalb kann es sich bei einem Mischgebiet nicht – wie in der Anrengung ausgeführt – um ein Wohngebiet „zweiter Klasse“ handeln, sondern letztlich immer "nur" um ein Mischgebiet.

Der Bebauungsplan hat zu gewährleisten, dass durch dessen Verwirklichung keine zusätzlichen Konflikte entstehen und bestehende Konflikte zumindest nicht verschärft werden. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist, denn die festgesetzten Mischgebiete sind im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Entscheidung, in unmittelbarer Nähe der bestehenden Wohngebiete ein Mischgebiet zu planen, wurde deshalb bereits mit dem Flächennutzungsplan als der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen. Gegebenenfalls können die gewerblichen Nutzungen durch die Anwendung des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO beschränkt werden, um Immissionsschutzkonflikte mit dem bestehenden Wohngebiet zu vermeiden. Durch die Festsetzung der Mischgebiete in diesem

Stellungnahmen

(noch Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen)

2. Weiter ist die tatsächliche Möglichkeit, auf einem 0,8 ha großen Streifen ein Mischgebiet zu entwickeln, in Frage zu stellen. Da die Möglichkeiten eine Nutzungsmischung tatsächlich durchzusetzen begrenzt sind, weist das Referat Bauwesen des Landesverwaltungsamts hiermit darauf hin, dass gerade bei der Neuplanung eines Mischgebietes zu prüfen ist, ob sich für die dem Gewerbe zugewandten Mischgebietsteile überhaupt geeignete Nutzungen wie beispielsweise Bäcker, Fleischer, Call Center, Softwarefirma usw. finden lassen.
Ein im Wesentlichen nur zu Wohnzwecken genutzter und künftig zu nutzender Bereich darf nicht als Mischgebiet ausgewiesen werden, um die Schutzansprüche der Wohnbebauung herabzusetzen. Daher ist im Interesse des Vorhabenträgers und der planenden Gemeinde darauf zu achten, dass die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben tatsächlich zu erwarten ist.

Ergebnis dieser Abwägung

Bebauungsplan werden für das benachbarte Wohngebiet zwischen Ernst-Toller-Straße und Heinrich-Heine-Straße keine bestehenden Konflikte verschärft. Zudem sind in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die westlich an das Plangebiet grenzende gewerbliche Baufläche wird sich durch die Festsetzung der Mischgebiete in diesem Bebauungsplan kein bestehender Konflikt verschärfen. Dies wäre vielmehr dann der Fall, wenn anstelle der Mischgebiete dort Allgemeine Wohngebiete festgesetzt würden, weil dann die dort zulässigen Wohnnutzungen einen um 5 dB(A) höheren Schutzanspruch gegenüber Gewerbelärm aus der westlich benachbarten gewerblichen Baufläche hätten. Schließlich weisen die im Flächennutzungsplan unmittelbar westlich des Gebiets des Bebauungsplans gelegenen Flächen gegenwärtig ohnehin keine gewerbliche Nutzung auf. Vielmehr ist fraglich, ob dort eine neue gewerbliche Nutzung ihrerseits der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf. Ein solcher Bebauungsplan kann dann Maßnahmen zum Schutz der benachbarten Nutzungen vor Gewerbelärm festsetzen, z.B. als Lärmemissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung".

Die in einem Mischgebiet gebotene Nutzungsmischung zwischen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe kann durch den Salzlandkreis als untere Bauaufsichtsbehörde durchgesetzt werden. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat in seinem Urteil vom 18.08.2000 (Az. 8 S 793/00, Randnr. 32) entschieden, dass besondere Vorkehrungen zur Gewährleistung des quantitativen Mischungsverhältnisses von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe überflüssig sind, da auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts der Baugenehmigungsbehörde mit § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO eine Vorschrift zur Verfügung steht, mit der sie die tatsächliche Bebauung steuern und einer etwa drohenden Fehlentwicklung entgegen wirken kann. Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Stellungnahmen

(noch Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen)

Das Ergebnis einer realistischen Prüfung zur Verwirklichung der vorgesehenen Nutzungen sollte in die Begründung mit einfließen.

3. Für die an das MI-Gebiet grenzenden Flächen des Gewerbegebietes sollte geprüft werden, ob hier eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen möglich ist.

Ergebnis dieser Abwägung

Auch in einem relativ kleinen Mischgebiet von ca. 0,8 ha Größe können durchaus das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Neben den in der Anregung genannten gewerblichen Nutzungen wären z.B. auch kleinflächiger Einzelhandel, Beherbergungsbetriebe oder Gaststätten denkbar. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Gebäude steht gewerblichen Nutzungen nicht entgegen. Dem Vorhabenträger liegen nach dessen Aussage bereits mehrere konkrete Anfragen für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet vor. Insofern geht die Stadt Aschersleben davon aus, dass sich für das Plangebiet in einem ausreichenden Umfang Nutzungen von solchen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, finden lassen. Im Übrigen bedarf es bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, das eines oder mehrere Mischgebiete festsetzt, auch nicht einer Prüfung, ob sich nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans auch in ausreichendem Umfang entsprechende Gewerbebetriebe finden lassen. Denn das Risiko, nicht in ausreichendem Umfang entsprechende Gewerbebetriebe zu finden, steht gerade bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausschließlich in der Verantwortung und im Risiko des Vorhabenträgers. In diesem Sinne soll die Begründung nicht um eine Prüfung zur Verwirklichung der gewerblichen Nutzungen in den Mischgebieten ergänzt werden.

Der Stadtrat beschließt, dass nicht geprüft werden soll, ob die gewerblichen Nutzungen in den Mischgebieten verwirklicht werden können, und weist die Anregung zurück.

Im Bebauungsplan können grundsätzlich Festsetzungen nur innerhalb von dessen Geltungsbereich getroffen werden. Insofern können im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans keine Einschränkungen der zulässigen Nutzungen für die westlich an das Gebiet des Bebauungsplans angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes erfolgen. Im Rahmen der Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplans, der zumindest auch die Flächen des westlich angrenzenden Gewerbegebiets einbezieht, können selbstverständlich Einschränkungen der dort zulässigen Nutzungen erfolgen. Dies gilt umso mehr, als die unmittelbar westlich des Gebiets des

Stellungnahmen

(noch Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen)

4. Auch wenn nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hier auch solche Anlagen für zulässig erklärt sind, die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig wären, drängt sich der Verdacht eines s.g. „Etikettenschwindels“ auf. Dies vor allem auch, weil die in der Planzeichnung dargestellte Parzellierung in der Größe der Baugrundstücke nicht üblicherweise einem Mischgebiet entspricht. Dem wird durch die Aussage (Seite 11 der Begründung), dass nur die zwei größeren Gebäude für gewerbliche Nutzungen reserviert werden, Nachdruck verliehen. Die übrigen Gebäude stellen sich auf der Planzeichnung eher als gängige Wohnbebauung mit Nebengebäude, wie z.B. einer Garage dar.
Vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 21.10.2009, 1 C 10150/09, 1. Orientierungssatz, juris: „Bei der Ausweisung von Mischgebieten handelt es sich um einen unzulässigen Etikettenschwindel, wenn diese Gebietsfestsetzungen offensichtlich nicht ernsthaft beabsichtigt, sondern nur vorgeschoben sind, um ein auf dem Papier stimmiges Konzept einzuhalten. Dies ist gegeben, wenn nach dem wahren Willen der Gemeinde das Ziel der Planung ist, die Schutzwürdigkeit der in Wahrheit angestrebten Wohnbebauung gegenüber immissionsträchtigen Gegebenheiten in den Randbereichen zu dem geplanten Baugebiet herabzustufen.“
Es darf also kein Baugebiet festgesetzt werden, das in Wirklichkeit nicht gewollt ist, aber vorgeschoben wird, um das eigentliche Planungsziel zu verdecken, etwa um die Schutzwürdigkeit einer in Wirklichkeit alleingepflanzten Wohnbebauung zu verringern. Dies würde einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB und damit gegen den

Ergebnis dieser Abwägung

Bebauungsplans gelegenen Flächen in diesem Gewerbegebiet bereits seit Jahren ohnehin keine gewerbliche Nutzung aufweisen.

Der Stadtrat beschließt, dass gegenwärtig für die westlich an das Gebiet des Bebauungsplans angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes keine Einschränkungen der zulässigen Nutzungen geprüft werden und weist die Anregung zurück.

Nach den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungskonzept (Kapitel 3.4, Seite 11) sollen im Plangebiet insgesamt 23 Gebäude errichtet werden, von denen die zwei größeren für gewerbliche Nutzungen reserviert werden sollen. Dies bedeutet, dass in den beiden größeren Gebäuden ausschließlich gewerbliche Nutzungen untergebracht werden sollen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die übrigen Gebäude nicht auch für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zur Verfügung stehen. Die übrigen Gebäude stehen sowohl der Wohnnutzung wie diesen Gewerbebetrieben offen.
Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 04.05.1988 ist es erforderlich und zugleich aber auch ausreichend, dass im jeweiligen Mischgebiet eine der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe nicht nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne "übergewichtig" in Erscheinung tritt. (Az. 4 C 34.86, Randnr. 17). Der Vorhabenträger beabsichtigt, ein solches Mischgebiet zu verwirklichen, in dem nicht eine dieser beiden Hauptnutzungen beherrschend oder "übergewichtig" in Erscheinung tritt. Insofern ist hier kein unzulässiger Etikettenschwindel vorgesehen. Eine Parzellierung des Mischgebiets geben weder der Bebauungsplan noch der Vorhaben- und Erschließungsplan vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan so großzügig festgesetzt, wie es die Größe und Anordnung des Mischgebiets zulassen. Die Größe der im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Gebäude mag kleiner als in einem Mischgebiet üblich sein. Auch ist für nahezu alle Gebäude jeweils eine Garage vorgesehen. Dies sind jedoch keine Anzeichen dafür, dass die vorgesehene Art der Nutzung der in einem Wohngebiet und nicht der eines Mischgebiets entspricht. Auch die Festsetzungen des

Stellungnahmen

(noch Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen)

Grundsatz der Erforderlichkeit der Bauleitplanung nach sich ziehen.

5. Weiter sind 0,8 ha nicht geeignet ein Mischgebiet zu entwickeln, wenn in unmittelbarer Nachbarschaft ein Wohngebiet angrenzt, welches ca. 3mal so groß ist wie das Plangebiet und auf dieses prägend wirkt. Nach Realisierung des Vorhabens bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 in der Realität optisch und auch funktionell eine Einheit mit dem angrenzenden Wohngebiet. Die Führung der Planstraße klammert das Plangebiet mit in das bestehende Wohngebiet ein. Insofern werden das bestehende und das hinzukommende Baugebiet immer in der Gesamtheit zu betrachten sein, was dazu führt, dass eine Gleichwertigkeit der Nutzungen, wie sie der Gesetzgeber in einem Mischgebiet vorgesehen hat, faktisch nicht vorliegen kann. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohn- und Gewerbeanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Hauptnutzungen sind gleichrangig zulässig und stehen als gleichwertige Funktionen nebeneinander, keine darf ein deutliches Übergewicht haben. Dementsprechend ist sowohl eine qualitative als auch quantitative Durchmischung erforderlich. Keine der beiden Hauptnutzungsarten darf die andere verdrängen, so dass deshalb die Zweckbestimmung des Gebietes "umkippt".

Ergebnis dieser Abwägung

Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung geben für einen solchen Etikettenschwindel keine Anhaltspunkte. Denn die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird im Bebauungsplan nur für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Es erfolgen keine darüber hinaus gehenden Einschränkungen der Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen. Mithin ist die Festsetzung von Mischgebieten in diesem Bebauungsplan nicht vorgeschoben, sondern tatsächlich beabsichtigt und deren Verwirklichung ist auch tatsächlich möglich. Von einem Etikettenschwindel kann deshalb hier keine Rede sein.

Für die Festsetzung eines Mischgebietes gibt es keine konkrete Mindestgröße. Entscheidend ist, dass in dem Mischgebiet die beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe untergebracht werden können. Dies kann durchaus bereits der Errichtung von nur zwei Gebäuden der Fall sein. Ob ein Mischgebiet als solches entwickelt werden kann, ist nicht davon abhängig, ob Baugebiete außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von außen prägend auf das Mischgebiet wirken. Die Planstraße im Gebiet des Bebauungsplans bindet sowohl an die Ernst-Toller-Straße als auch an die Heinrich-Heine-Straße an. Funktionell wird das Mischgebiet nur im Hinblick auf seine verkehrliche und leitungs-mäßige Erschließung mit dem angrenzenden Wohngebiet verbunden sein. Die Trassierung der äußeren Erschließung eines Baugebiets hat jedoch keine Auswirkungen auf die in ihm ausgeübten Nutzungen. Insofern gibt es keinen Grund für die in der Anregung geäußerte Annahme, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans funktionell eine Einheit mit dem angrenzenden Wohngebiet bilden würde. Auch jene Gebäude im Gebiet des Bebauungsplans, die längs von dem bisher nicht befestigten Straßenabschnitt unmittelbar vor den Grundstücken Ernst-Toller-Straße 17 bis 23 angeordnet werden, werden verkehrlich von der Erschließungsstraße aus erschlossen. Entsprechend werden die Nutzer und Besucher des Mischgebiets diesen Straßenabschnitt nicht befahren. Damit wird dieser bisher nicht befestigte Straßenabschnitt

Stellungnahmen

(noch Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen)

Das Referat Bauwesen des Landesverwaltungsamts bittet, die bauplanungsrechtlichen Hinweise im weiteren Verfahren zu beachten und es über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Ergebnis dieser Abwägung

zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem Mischgebiet im Gebiet des Bebauungsplans eine trennende Wirkung einnehmen. Deshalb kann auch die in der Anregung unterstellte optische Einheit zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem angrenzenden Wohngebiet nicht gesehen werden.

Bauplanungsrechtlich ist ein Vorhaben im Hinblick auf seine Zulässigkeit danach zu beurteilen, ob es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegt. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans wird es sich bei dem Plangebiet um den Geltungsbereich eines Bebauungsplans handeln und bei dem angrenzenden bestehenden Wohngebiet nach wie vor um ein Gebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Deshalb sind das Plangebiet und das bestehende Wohngebiet bauplanungsrechtlich gerade nicht als eine Gesamtheit zu betrachten. Im Übrigen würde eine entsprechende übergreifende Betrachtung auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen, der für das bestehende Wohngebiet und das Gebiet des Bebauungsplans eben gerade nicht eine einheitliche Baufläche vorsieht.

Die rechtlich gebotene Gleichgewichtigkeit der Nutzungen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe in einem Mischgebiet muss deshalb nur in dem im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet selbst eingehalten werden. In dem Gebiet des Bebauungsplans ist die Einhaltung dieser Gleichgewichtigkeit durchaus möglich.

Die bauplanungsrechtlichen Hinweise des Referats Bauwesen des Landesverwaltungsamts sollen wie vorstehend abgewogen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Das Referat Bauwesen des Landesverwaltungsamts soll entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über das Ergebnis der Abwägung von dessen Stellungnahme informiert werden.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

17. Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt

Schreiben vom 14.05.2018

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Aschersleben. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es befinden sich hier Lagergebäude und Freiflächen des ehemaligen Handelskontors Obst- Gemüse-Speisekartoffeln (OGS). Der Vorhabenträger beabsichtigt auf einer Teilfläche von 0,8 ha an der Ernst-Toller-Straße ein Mischgebiet zu entwickeln. Es handelt sich hierbei um eine Brachfläche auf der sowohl Wohngebäude als auch Gebäude für gewerbliche Nutzungen und eine Erschließungsstraße sowie zwei Parkplätze errichtet werden sollen. Insgesamt werden 23 Gebäude errichtet, von denen die zwei größeren für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wird unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015) festgestellt, dass es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Mischgebiet Ernst-Toller-Straße“ der Stadt Aschersleben nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 2 (2) Nr. 10 LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Mit diesem Schreiben wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Stellungnahmen

(noch Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr)

Hinweis zur Datensicherung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr bittet daher, es von der Genehmigung/ Bekanntmachung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.

Ergebnis dieser Abwägung

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesentwicklungsbehörde soll nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis gesetzt werden.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

18. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

Schreiben vom 15.05.2018

Nach Rücksprache mit der Obersten Landesentwicklungsbehörde, Ref. 24, wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist. Demnach ist die Abgabe einer Stellungnahme durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg nicht erforderlich.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

19. Handwerkskammer Magdeburg

Schreiben vom 15.05.2018

Nach eingehender Prüfung der Unterlagen zu dem Bebauungsplan erklärt die Handwerkskammer Magdeburg, dass seitens der Handwerkskammer Magdeburg keine Berührungen ihrer Belange und somit keine Bedenken bestehen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Handwerkskammer Magdeburg verweist darauf, dass bei der Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt.

Ansässige Handwerksbetriebe werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht in ihrer Tätigkeit eingeschränkt. Im Plangebiet sind gegenwärtig weder Handwerksbetriebe noch Wirtschaftswege vorhanden. Vielmehr schafft der Bebauungsplan Baurecht für die Ansiedlung von (das Wohnen nicht wesentlich störenden) Handwerksbetrieben in seinem Geltungsbereich. Die Anregung wird berücksichtigt.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

20. Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt in Halle

Schreiben vom 16.05.2018 und vom 04.07.2018

Schreiben vom 16.05.2018

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB wie folgt vor:

Der nachgefragte Bereich liegt über einer Strecke der sechsten Sohle der Grube „Georg“ (siehe Übersichtsplan). Von 1831 bis 1900 wurde hier Braunkohle im Tiefbau gewonnen.

Die Begründung soll um Ausführungen zu dem Altbergbau und dessen möglichen Auswirkungen ergänzt werden. Die Anregung wird dadurch berücksichtigt.

Die Braunkohle im Abbaugbiet wurde nach dem Verfahren des Pfeilerbruchbaues abgebaut. Dieses Verfahren ist dadurch charakterisiert, dass in die ausgekohlten Räume kein Versatz eingebracht wurde. Nach dem Herausnehmen des Ausbaues, dem sogenannten Rauben des Holzes, senkten sich die aufliegenden Gebirgsschichten ab und füllten die Abbauhohlräume aus.

Auswirkungen der bergbaulichen Tätigkeit:

Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaues dürften kurze Zeit nach der Abbautätigkeit abgeklungen sein. Bei Belastungen können in Folge der Vorbeanspruchung des Deckgebirges weitere Senkungen auftreten. Diese Setzungen können wegen der Wechsel zwischen Pfeilern und Abbauen ungleichmäßig ablaufen. In den Randbereichen der Abbaugbiete treten nach bisherigen Erfahrungen solche Setzungen besonders ungleichmäßig auf.

Bei durchgeführten Erkundungsbohrungen ist die oben genannte Strecke verfüllt mit Altversatz (Lockermaterial) angetroffen wurden. Trotz der Vorgefundenen Verwahrung ist es nicht ganz auszuschließen, dass es

Stellungnahmen

(noch Landesamt für Geologie und Bergwesen)

auch in verfüllten bzw. stabilisierten Bereichen der Auffahrungen noch zu Tagesbrüchen oder/und Einsenkungen auf Grund der sogenannten „hängenden Brüche“ kommen kann.

Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Bergschäden:
Für Baumaßnahmen im Planungsgebiet gilt:
Der Möglichkeit des Auftretens von Tagesbrüchen ist Rechnung zu tragen.
Durch geeignete Fundamentausbildung ist zu gewährleisten, dass Tagesbrüche ohne den Einsturz des Bauwerkes oder Teilen davon überspannt werden.
Wegen der bergbaulichen Vorbeanspruchung des Deckgebirges wird empfohlen, ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächen- und Schmutzwässer vorzusehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Planungsareal am östlichen Rand der Projektgrenzen des Grundwasserwiederanstiegs (Tagebaurestloch Concordia) liegt. Es wird empfohlen, dazu eine gesonderte Stellungnahme beim zuständigen Sanierungsunternehmen (LMBV - Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH - Sanierungsbereich Mitteldeutschland, Walter-Köhn-Str. 2, 04356 Leipzig) einzuholen.

Geologie

Zum Bebauungsplan gibt es aus geologischer Sicht nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB vom Plangebiet nicht bekannt.

Es wird empfohlen, für die Neubebauungen standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Ergebnis dieser Abwägung

Eine Fundamentausbildung, die im Hinblick auf die Möglichkeit des Auftretens von Tagesbrüchen geeignet ist, ist nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern von dessen Verwirklichung. Die Begründung zum Bebauungsplan soll um einen Hinweis auf die Möglichkeit des Auftretens von Tagesbrüchen ergänzt werden. Die Anregung wird dadurch berücksichtigt.
Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regen- und Schmutzwassers ist eine zuverlässige und langzeitstabile Fassung und Ableitung vorgesehen. Die Kontrollfähigkeit dieser Fassung und Ableitung des Abwassers ist nicht Gegenstand der Aufstellung, sondern der Verwirklichung des Bebauungsplans.

Entsprechend der Anregung wurde die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV), Sanierungsbereich Mitteldeutschland zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Für die Errichtung der Gebäude im Plangebiet soll eine standortbezogene Baugrunduntersuchung vorgenommen werden. Die Begründung soll entsprechend ergänzt werden. Die Anregung wird berücksichtigt.

Stellungnahmen

(noch Landesamt für Geologie und Bergwesen)

Schreiben vom 04.07.2018

hiermit erhält die Stadt Aschersleben die Häufigkeit der gemeldeten Tagesbrüche über der Braunkohlengrube „Georg“.

Vor allen Dingen ist die Kleingartenanlage in der Klopstock-Straße betroffen gewesen. Die Zahlen könne für den Untersuchungsbereich etwas geringer ausfallen, da im Diagramm (*hier nicht wiedergegeben*) der Bereich der gesamten Grube berücksichtigt ist.

Deutlich zu sehen ist aber, dass seit 2013 keine Brucherscheinung dem Landesamt für Geologie und Bergwesen gemeldet wurde.

Sollten trotzdem detaillierte Informationen gewünscht werden, wird um eine kurze Rückmeldung gebeten.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen möchte darauf hinweisen, dass es sich hierbei nicht um Erdfälle handelt, diese wären natürlich also durch geologische Ursachen entstanden. Bei Tagesbrüchen hingegen entsteht der Bruch aufgrund von bergbaulich (menschlich) geschaffenen Hohlräumen.

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

21. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 16.05.2018

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan (*hier nicht wiedergegeben*) ersichtlich sind. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet und dienen zur Versorgung der, westlich vom Mischgebiet, bestehenden Bebauung. Eine Änderung ist rechtzeitig, zu beantragen.

Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bittet die Deutsche Telekom Technik GmbH rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) sich mit ihr, in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung, realisiert werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Bei den in der Anregung genannten Telekommunikationslinien handelt es sich um einen Hausanschluss, der vom öffentlichen Straßenraum aus gegenüber dem Haus Ernst-Toller-Straße 23 zu dem Gebäude eines ehemaligen Getränkehandels führt, das seit Jahren in ruinösem Zustand leer steht. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die genannten Telekommunikationslinien entbehrlich sind.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Aufstellung, sondern die Verwirklichung des Bebauungsplans.

Die Begründung soll um einen entsprechenden Hinweis auf geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien ergänzt werden. Die Anregung wird dadurch berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt keine Anpflanzungen von Bäumen fest. Insofern wird der Hinweis zu dem "Merkblatt über Baumstandorte und

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

(noch Deutsche Telekom Technik GmbH)

geplanter Baumpflanzungen, ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" nur zur Kenntnis genommen.

Sollten bisherige Verkehrsfläche, in denen sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung stehen oder Flächen zur Grundstücksversorgung genutzt werden, die nicht öffentlich gewidmet werden, bittet die Deutsche Telekom Technik GmbH, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, zu veranlassen.

Der Bebauungsplan sieht die Aufgabe öffentlicher Verkehrswege nicht vor. Insofern wird die Anregung nur zur Kenntnis genommen.

Ansonsten kann die Deutsche Telekom Technik GmbH die Aussagen im Punkt 5.6 der Begründung zum Bebauungsplan bestätigen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

22. Eigenbetrieb Abwasserentsorgung

Schreiben vom 22.05.2018

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers des Erschließungsgebietes ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal DN 200, der das zu erschließende Gebiet im südlichen Teil quert und für den ein Leitungsrecht festgesetzt wird, möglich.

Für das anfallende Niederschlagswasser des Erschließungsgebietes wird ein neuer Regenwasserkanal verlegt, der an den vorhandenen Regenwasserkanal in der „Klopstockstraße“ angeschlossen werden kann. Da dieser Kanal nur eine Dimension von DN 300 aufweist, ist eine gedrosselte Ableitung erforderlich.

In der „Ernst-Toller-Straße“ ist ein Regenwasserkanal DN 250 vorhanden, der vor dem zu erschließenden Flurstück endet und keine Anbindung an eine Vorflut besitzt. Dieser Regenwasserkanal ist zu verlängern und an dem Regenwasserkanal in der „Klopstockstraße“ bzw. „Magdeburger Chaussee“ anzubinden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht entschieden, welche Trasse zur Anbindung realisiert werden kann, so dass weiterhin die eingetragenen Leitungsrechte für den geplanten Regenwasserkanal zu berücksichtigen sind.

Weiterhin möchte der Eigenbetrieb Abwasserentsorgung darauf verweisen, dass es zum jetzigen Zeitpunkt seitens des Eigenbetriebes Abwasserentsorgung nicht geplant ist, einen Regenwasserkanal in den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt der „Ernst-Toller-Straße“ zu verlegen.

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zum Entwurf wird bereits (Kapitel 5.6 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Seite 19) ausgeführt, dass das im Plangebiet anfallende Regenwasser voraussichtlich in den Regenwasserkanal in der Klopstockstraße wegen dessen begrenzter Kapazität nur gedrosselt abgeleitet werden kann und deshalb im Plangebiet eine entsprechende unterirdische Rückhaltekapazität geschaffen werden soll.

Der vorhandene Regenwasserkanal in der Ernst-Toller-Straße soll entsprechend der Anregung zur Klopstockstraße verlängert werden. Dieses Abwägungsergebnis trifft noch keine Festlegung der Finanzierung der Verlängerung dieses Regenwasserkanals. Die im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte für einen geplanten Regenwasserkanal sollen nicht verändert werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

23. Industrie- und Handelskammer Magdeburg

Schreiben vom 22.05.2018

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Magdeburg hat die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 18. April 2018 erhalten und macht im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange grundsätzlich keine Anregungen geltend.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

24. Landesverwaltungsamt

Schreiben vom 01.06.2018

Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate

- obere Verkehrsbehörde (Referat 307),
- obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402),
- obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404),
- obere Behörde für Abwasser (Referat 405) und
- obere Naturschutzbehörde (Referat 407)

lässt sich im Ergebnis der Prüfung Folgendes feststellen:

Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan die Festsetzung eines Mischgebietes auf einer Brachfläche westlich der Ernst-Troller-Straße (Nord-Süd-Abschnitt) vorsieht. Vorgesehen sind Wohnnutzungen und eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung (Sozialstation). Belange der oberen Immissionsschutzbehörde werden nicht berührt.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sei allerdings auf potenzielle Immissionskonflikte hingewiesen. Das Plangebiet rückt direkt an das als gewerbliche Baufläche ausgewiesene ehemalige OGS-Gelände heran. Einer gewerblichen Wiederbelebung sind durch die Heranplanung aus Immissionsschutzgründen enge Grenzen gesetzt, insbesondere deshalb, da sich die Planung nach den konkret beabsichtigten Nutzungen eher um ein allgemeines Wohngebiet, denn um ein Mischgebiet handelt.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan hat zu gewährleisten, dass durch dessen Verwirklichung keine zusätzlichen Konflikte entstehen und bestehende Konflikte zumindest nicht verschärft werden. Der Bebauungsplan ist aus dem wirklichen Flächennutzungsplan entwickelt, denn die festgesetzten Mischgebiete sind im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Entscheidung, in unmittelbarer Nähe der bestehenden Wohngebiete ein Mischgebiet zu planen, wurde deshalb bereits mit dem Flächennutzungsplan als der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen. Gegebenenfalls können die gewerblichen Nutzungen durch die Anwendung des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO beschränkt werden, um Immissionsschutzkonflikte mit dem bestehenden Wohngebiet zu vermeiden. Würde für das westlich gelegene ehemalige OGS-Gelände ein Bebauungsplan mit einer Festsetzung des Geländes als Gewerbegebiet aufgestellt, ohne dass der vorliegende Bebauungsplan für das Mischgebiet an der Ernst-Toller-Straße aufgestellt wäre, müsste dieser

Stellungnahmen

(noch Landesverwaltungsamt)

In diesem Zusammenhang ist auf erhöhte Verkehrslärmbelastungen insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes ausgehend von der nur gut 50 Meter südwestlich verlaufenden Bundesstraße B 180 hingewiesen. Bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (SVZ 2010) von ca. 11.500 Kfz, davon ca. 500 LKW, ist mit Überschreitungen der als Planungsrichtwerte anzusehenden schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) zu rechnen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60/50 dB(A) Tag/Nacht dürften eingehalten werden.

Hinzu kommt Schienenverkehrslärm von der im Abstand von ca. 100 Metern das Plangebiet tangierenden Bahnstrecke, wobei die obere Immissionsschutzbehörde hier auf Grund fehlender Kenntnisse zur Streckenbelegung, insbesondere zum Güterverkehr sowie zur Abschirmungssituation keine Abschätzung der Lärmbelastung vorzunehmen vermag.

Ergebnis dieser Abwägung

Bebauungsplan für das Gewerbegebiet die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemischte Baufläche im Bereich des ehemaligen OGS-Geländes ebenso mit einem Schutzanspruch gegenüber Gewerbelärm wie ein Mischgebiet berücksichtigen. Insofern sind die immissionschutzrechtlichen Grenzen für die gewerbliche Wiederbelebung des ehemaligen OGS-Geländes bereits mit der Darstellung der Gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan gesetzt worden und nicht erst mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Im Übrigen ist entgegen den Ausführungen in der Anregung im Gebiet des Bebauungsplans keineswegs die Nutzung eines Allgemeinen Wohngebiets, sondern tatsächlich die eines Mischgebietes mit Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe als gleichberechtigten Hauptnutzungen beabsichtigt.

Der auf das Plangebiet von der B 180 einwirkende Straßenverkehrslärm wurde überschlägig mit dem Online-Tool des Büros Lärmkontor GmbH ermittelt. Das Ergebnis bestätigt die Ausführungen in dieser Anregung. Da im Plangebiet tatsächlich eine Nutzung als Mischgebiet mit Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe als gleichberechtigten Hauptnutzungen beabsichtigt ist, sind aus dem Straßenverkehrslärm von der B 180 für das Plangebiet keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten. Die Anregung wird berücksichtigt.

Südlich des Plangebiets wird im Zuge der Magdeburger Chaussee die B 180 als Brücke über die Bahnstrecke geführt. Südwestlich des Plangebiets wird die Magdeburger Chaussee über eine Rampe an diese Brücke geführt. Entsprechend gilt dies südlich des Plangebiets für die Weststraße. Die Rampen beider Straßen schirmen das Plangebiet gegenüber Verkehrslärm von der Bahnstrecke ab. Darüber hinaus weist die Bahnstrecke 6344 Aschersleben - Frose nach dem Infrastrukturregister der DB Netz AG in dem Abschnitt gegenwärtig nur eine Kapazitätsbindung durch Rahmenverträge von unter 25% auf und ist somit verkehrlich nur gering

Stellungnahmen

(noch Landesverwaltungsamt)

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die §§ 19 und 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.

Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen des Landkreises Salzlandkreis, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser verwiesen.

Ergebnis dieser Abwägung

belastet. Erhebliche Belästigungen des Plangebiets durch Schienenverkehrslärm können somit ausgeschlossen werden.

Nach § 9 Abs. 1 Satz 1 USchadG trägt der Verantwortliche vorbehaltlich von Ansprüchen gegen die Behörden oder Dritte die Kosten der Vermeidungs-, Schadensbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen bei Umweltschäden. Umweltschäden können gemäß § 2 Nr. 1 USchadG Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen, Schädigungen der Gewässer oder Schädigungen des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Sinn des § 2 Abs. 2 BBodSchG sein. Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen liegt gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG keine Schädigung vor bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person, auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 BauGB genehmigt wurden oder zulässig sind.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbot). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der Stadt Aschersleben keine konkreten Vorkommen von Arten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind oder von europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG), bekannt. Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Sofern sich in nachfolgenden Genehmigungsverfahren beziehungsweise bei der Verwirklichung des Bebauungsplans herausstellen sollte, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verwirklicht werden, sind die zuständigen Behörden gehalten, die für die Bauvorhaben benötigten Genehmigungen zu versagen oder der jeweilige Bauherr muss die erforderlichen Maßnahmen zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ergreifen.

Der Salzlandkreis wurde zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

25. Salzlandkreis in Bernburg

Schreiben vom 05.06.2018

Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert:

1. Ziele der Raumordnung

Die Stadt Aschersleben wurde unter Z 37 LEP 2010 LSA die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die zentralen Orte sind gemäß Z 28 LEP 2010 LSA unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Wohnstandorte und Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu entwickeln. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielstellungen zur Gestaltung einer überwiegend brachliegenden Innenbereichsfläche stehen im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die verbindliche Feststellung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung obliegt gemäß § 2 Abs. 2 LEntwG LSA dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesentwicklungsbehörde (Referat 24), Ernst-Kamieth-Straße 2, 06112 Halle (Saale). Weiterhin ist die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg, Julius-Bremer-Straße 10, 39104 Magdeburg zu beteiligen.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als oberste Landesentwicklungsbehörde sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurden zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

2. Planungsgrundsätze, Planungsgebot und Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit ergibt sich regelmäßig aus den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde. Sie kann aber auch auf Interessen Dritter beruhen, wenn diese mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmen. So liegt es hier. Vorliegend handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche, die brach gefallen ist. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche liegt im Interesse der Stadt, da der bestehende städtebauliche Missstand beseitigt wird.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen

(noch Salzlandkreis in Bernburg)

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan setzt vorhabenkonkret das gewollte Konzept des Investors fest. Es soll nach dem Willen des Investors und den Entwicklungsvorstellungen der Stadt nach Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet entstehen. Dies lässt der Vorhaben- und Erschließungsplan m. E. nicht erkennen. Es ist durch die Stadt zu prüfen, ob das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Planungsziel „Mischgebiet“ hier das richtige Aufstellungsverfahren darstellt.

Die Stadt hat für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gewählt. Die Voraussetzungen für die Anwendung liegen hier vor. Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist ortsüblich öffentlich bekanntzugeben, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung erfolgt. Aus der öffentlichen Bekanntmachung ist lediglich zu entnehmen, dass eine Umweltprüfung nach § 4 Abs. 2 BauGB nicht erfolgt. Demzufolge leidet die öffentliche Bekanntmachung an einem Fehler.

Ergebnis dieser Abwägung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die geplanten Gebäude mit ihrer jeweiligen Grundfläche dar. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält keinerlei Festlegungen zu der Art der baulichen Nutzung der jeweiligen Gebäude. Es mag sein, dass die Gebäude gegenüber denen in anderen Mischgebieten eine unterdurchschnittlich große Grundfläche aufweisen. Dessen ungeachtet weisen die geplanten Gebäude im Mischgebiet eine Grundfläche auf, in der solche gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, durchaus verwirklicht werden können. Dies entspricht auch der Absicht des Vorhabenträgers. Es kann deshalb nicht nachvollzogen werden, warum nach Auffassung der unteren Landesentwicklungsbehörde des Salzlandkreises der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erkennen lässt, dass ein Mischgebiet entstehen soll. Deshalb hält die Stadt Aschersleben das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Fall nach wie vor für geeignet.

Der Stadtrat beschließt, dass die Aufstellung des Plans als vorhabenbezogener Bebauungsplan in diesem Fall geeignet ist.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Aschersleben hat in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Aschersleben vom 23.09.2017 bekannt gemacht, dass das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Mischgebiet – Ernst-Toller-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans im Amtsblatt der Stadt Aschersleben vom 07.04.2018 wurde nicht erneut auf die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hingewiesen. Nach der Vorschrift des § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Stellungnahmen

(noch Salzlandkreis in Bernburg)

3. Planzeichnung

Die Planzeichnung entspricht den Vorschriften der PlanZV. Der verwendete Maßstab lässt in ausreichendem Maße das Plangebiet sowie die Planinhalte erkennen.

Die Unterteilung in MI 1 und MI 2 mit denselben planungsrechtlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich. Die Anwendung des Planzeichens Nr. 15.14 unterblieb lt. Planzeichnung. Allerdings ist es erforderlich, dass die Nutzungsschablone auf alle Bauteppiche verweist. Dies ist bisher nicht so und muss korrigiert werden.

In der Nutzungsschablone wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. In der Begründung wird auf Seite 14, Abs. 2 ausgesagt, dass die GFZ mit 0,6 festgesetzt wird. Planzeichnung und Begründung bilden eine Einheit. Der Widerspruch der Aussagen ist zu bereinigen.

Die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen (siehe Begründung S. 15, Punkt 5.5) bedeutet, dass hier kein öffentlicher Verkehr stattfinden darf. Die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen für ein Mischgebiet, in dem Gewerbebetriebe zulässig sind und Kunden- und Lieferverkehr zu

Ergebnis dieser Abwägung

ist dies jedoch auch nicht erforderlich.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Unterteilung in die Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird trotz der gleichen in der jeweiligen Nutzungsschablone angegebenen Festsetzungen für erforderlich gehalten, weil die Mischgebiete MI 1 und MI 2 durch die festgesetzte Verkehrsfläche der Planstraße räumlich getrennt werden. Die Anwendung des Planzeichens 15.14 zur räumlichen Abgrenzung von Baugebieten ist im vorliegenden Fall weder erforderlich noch sinnvoll, da die beiden Mischgebiete MI 1 und MI 2 bereits durch die festgesetzte Verkehrsfläche räumlich hinreichend voneinander abgegrenzt werden. Die Planzeichnung soll so ergänzt werden, dass die Nutzungsschablonen auf alle Bauteppiche verweisen. Damit wird die Anregung teilweise berücksichtigt.

Entsprechend der Aussage in der Begründung war eine Geschossflächenzahl von 0,6 beabsichtigt. Eine entsprechende Geschossflächenzahl ist bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und nur einem zulässigen Vollgeschoss ausreichend. Maßgeblich ist jedoch die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl von 1,2. Deshalb soll die Begründung an die in der Planzeichnung festgesetzte Geschossflächenzahl angepasst werden. Wegen der genannten Beschränkungen ist diese Anpassung für die Verwirklichung des Bebauungsplans ohne Folgen. Die Anregung wird berücksichtigt.

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung zum Entwurf (Kapitel 5.5 "Verkehrsflächen", Seite 15 f.) soll die Erschließungsstraße eine private Verkehrsfläche werden, die nach Errichtung nicht an die Stadt Aschersleben übergeben werden wird und auch nicht als

Stellungnahmen

(noch Salzlandkreis in Bernburg)

erwarten ist, sollte überdacht werden. Für den Vorhabenträger entstehen daraus weitere Pflichten wie die Organisation der Abfallentsorgung über eine Sammelbox, die von der öffentlichen Verkehrsfläche entsorgt werden kann. Hierzu muss eine entsprechende Fläche (Planzeichen Nr. 7) festgesetzt werden.

Es ist durch den Vorhabenträger ebenfalls zu prüfen, ob dinglich zu sichernde Rechte für die Rechtsträger der heranzuführenden Medien notwendig sind.

Die Grundstücke entlang der bestehenden Ernst-Toller-Straße könnten die verkehrliche Anbindung auch von dieser Straße erhalten, sofern die Überfahrbarkeit der Leitungen möglich ist. Unter Punkt 5.5 der Begründung ist jedoch zu entnehmen, dass die neu geplanten Grundstücke durch die neu zu errichtende Straße verkehrlich erschlossen werden sollen. Daher ist der Geltungsbereich entlang der bestehenden Straße mit

Ergebnis dieser Abwägung

Gemeindestraße gewidmet werden wird, sondern im Eigentum des Vorhabenträgers stehen wird. Bei der Planstraße handelt es sich um eine Straße, die an beiden Enden an bestehende öffentliche Straßen angebunden wird, und somit grundsätzlich der Länge nach durchfahrbar ist. Parallel zur Planstraße verläuft vor den Grundstücken Ernst-Toller-Straße 17 bis 23 ein Abschnitt der öffentlichen Ernst-Toller-Straße, der im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans ausgebaut werden soll. Deshalb wird die Planstraße für den Durchgangsverkehr nicht benötigt. Durchgangsverkehr ist auf der Planstraße somit nicht zu erwarten. Der Benutzerkreis der Planstraße beschränkt sich somit auf die Nutzer der Gebäude im Plangebiet und deren Besucher. Somit ist der Benutzerkreis der Planstraße hinreichend bestimmbar und deren Festsetzung als private Verkehrsfläche gerechtfertigt. Die Begründung soll um diese Rechtfertigung der Festsetzung der privaten Verkehrsfläche ergänzt werden. Selbstverständlich kann auch eine private Verkehrsfläche von den Müllfahrzeugen des Kreiswirtschaftsbetriebs angefahren werden. Deshalb können die Abfallsammelbehälter wie an öffentlichen Straßen auch an den Gebäuden im Plangebiet geleert werden. Deshalb ist die angeregte Festsetzung einer Fläche für die Abfallbeseitigung für eine Sammelbox nicht erforderlich und soll nicht erfolgen.

Der Stadtrat beschließt, an der privaten Verkehrsfläche im Plangebiet festzuhalten, keine Fläche für die Abfallbeseitigung festzusetzen und die Anregung zurückzuweisen.

Diese Anregung ist nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern von dessen Verwirklichung.

Die neu geplanten Gebäude entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnittes der Ernst-Toller-Straße sollen von der Planstraße aus verkehrlich erschlossen werden. Dass diese Gebäude zusätzlich auch von der Ernst-Toller-Straße aus verkehrlich erschlossen werden könnten, erfordert nicht die Festsetzung des Planzeichens Nr. 6.4 "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt", denn die Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung

Stellungnahmen

(noch Salzlandkreis in Bernburg)

dem Planzeichen Nr. 6.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen.

Die Präambel der Verfahrensvermerke ist auf die aktuelle Rechtsgrundlage anzupassen.

Textliche Festsetzungen (TF) müssen eineindeutig und städtebaulich begründet sein.

Die Festsetzung „Mischgebiet“ als Art der baulichen Nutzung ist zu überdenken. Aus der Begründung ist zu entnehmen, dass hier eine Sozialstation sowie Wohnbebauung entstehen soll. Die geplante Sozialstation ist planungsrechtlich als soziale Anlage einzustufen und demzufolge gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Ebenso wären Frisöre, Kosmetikstudios, Ärzte oder kleine Beherbergungsbetriebe, die der Versorgung dienenden Läden usw. zulässig. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und auch der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors lassen ernsthafte Zweifel an der Umsetzung eines tatsächlichen Mischgebietes aufkommen. Es sollte daher geprüft werden, ob als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet in Betracht kommt.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nur anhand der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes zu wählen, stellt keine städtebauliche Rechtfertigung dar. In diesem Zusammenhang verweise ich auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Ergebnis dieser Abwägung

eines Gebäudes von mehreren Seiten ist nicht unzulässig und ist bei Eckgrundstücken sogar der Regelfall. Deshalb soll das Planzeichen 6.4 nicht wie angeregt festgesetzt werden.

Der Stadtrat beschließt, entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnittes der Ernst-Toller-Straße keine Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen und die Anregung zurückzuweisen.

Für die Fassung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soll die Rechtsgrundlage in der Präambel der Verfahrensvermerke aktualisiert werden. Die Anregung wird berücksichtigt.

Der festgesetzte Baugebietstyp Mischgebiet wird keineswegs wie in der Anregung unterstellt nur anhand der Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan gewählt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan muss somit entgegen § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wird eine Sozialstation nur beispielhaft für eine gewerbliche Nutzung genannt (Kapitel 1 "Veranlassung", Seite 2). Daraus kann nicht geschlussfolgert werden, dass andere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet nicht beabsichtigt wären. Tatsächlich ist für das Plangebiet das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe beabsichtigt, das für ein Mischgebiet charakteristisch ist. Eine Sozialstation etwa wäre in einem Allgemeinen Wohngebiet als Anlage für soziale Zwecke ebenso allgemein zulässig wie in einem Mischgebiet. Bei den in der Anregung genannten Ärzten, aber auch bei anderen Freiberuflern (wie Rechtsanwälten, Steuerberatern, Architekten, Ingenieuren, Physiotherapeuten, Logopäden) sind in einem Allgemeinen Wohngebiet

Stellungnahmen

(noch Salzlandkreis in Bernburg)

Ergebnis dieser Abwägung

gemäß § 13 BauNVO nur Räume zulässig, in einem Mischgebiet dagegen auch Gebäude. Ein Gebäude, das ausschließlich von Freiberuflern genutzt wird, wäre somit in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Eine Zulässigkeit solcher Nutzungen im Plangebiet ist jedoch ausdrücklich gewollt.

Bei den in der Anregung erwähnten Friseuren als nicht störende Handwerksbetriebe wären gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet nur solche allgemein zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen. Damit wären nicht störende Handwerksbetriebe oberhalb einer bestimmten Größe in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, während sie in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO unabhängig von ihrer Größe allgemein zulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. In einem Mischgebiet sind solche Betriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässig.

Die Größe der im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Gebäude ermöglicht es, diese Gebäude vollständig durch Freiberufler zu nutzen oder z.B. durch Beherbergungsbetriebe. Die in der Anregung geäußerten Zweifel an der tatsächlichen Umsetzung des Mischgebietes können deshalb nicht geteilt werden. Die Begründung soll zur Begründung der Festsetzung des Mischgebietes im Bebauungsplan entsprechend ergänzt werden.

Der Stadtrat beschließt, an der Festsetzung Mischgebiet als Art der baulichen Nutzung festzuhalten und die Anregung insoweit zurückzuweisen.

Die untere Naturschutzbehörde führt aus, dass gegen den Planentwurf grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände bestehen, sofern im Punkt 6 - Maßnahmen zur Verwirklichung - die nachfolgenden Hinweise berücksichtigt werden:

Stellungnahmen

(noch Salzlandkreis in Bernburg)

Zur Umsetzung des Vorhabens sind Gehölzentfernungen erforderlich. Daher wird auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Demnach ist es verboten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören und Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Zudem ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Um Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind daher die von der Planung betroffenen Bereiche auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu kontrollieren (aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke und dem Zustand der Vorhabenfläche als „Brachland“), insbesondere auf Vorkommen der Zauneidechsen.

Bei Gehölzfällungen sind diese vor der Entfernung auf besetzte Brutvogelnester sowie auf das Vorhandensein von höhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Beim Abriss der Schuppen sind die Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen bzw. Anzeichen von Fledermausaktivität zu überprüfen. Zudem sind die Gebäude auf gesetzte und unbesetzte Nester von Brutvögeln (insbesondere von Schwalben) zu kontrollieren. Sollten diese vorgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde ist zur

Ergebnis dieser Abwägung

Das Verbot in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen, gilt auch im Gebiet des Bebauungsplans. Die Begründung zum Bebauungsplan soll um einen entsprechenden Hinweis ergänzt werden. Dadurch wird die Anregung berücksichtigt.

Von den in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten artenschutzrechtlichen Verboten ist für die Aufstellung von Bebauungsplänen vor allem die Vorschrift in § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant, nach der es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbot). Denn mit der Bebauung eines Gebietes können – soweit vorhanden – Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten zerstört werden. Zu den Arten, für deren Vorkommen diese Vorschrift relevant ist, zählen die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Die in der Anregung genannten Arten bzw. Artengruppen Zauneidechse, Fledermäuse und Vögel zählen zu diesen Arten. Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Sofern sich in nachfolgenden Genehmigungsverfahren beziehungsweise bei der Verwirklichung des Bebauungsplans herausstellen sollte, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verwirklicht werden, sind die zuständigen Behörden gehalten, die für die Bauvorhaben benötigten Genehmigungen zu versagen oder der jeweilige Bauherr muss die erforderlichen Maßnahmen zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften ergreifen. Die Begründung soll um einen entsprechenden Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Verbote ergänzt werden. Die Anregung wird berücksichtigt.

Stellungnahmen

(noch Salzlandkreis in Bernburg)

Abstimmung über die weitere Vorgehensweise zu informieren.

Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Niederschlagswasserbeseitigung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen ist.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat gegen den Planentwurf aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bei Ausweisung eines Mischgebietes keine wesentlichen Bedenken.

Hinweis:

Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke sollten insbesondere im südlichen Bereich des Bebauungsplanes die schutzbedürftigen Räume (Schlaf-/Kinderzimmer) nicht nach Süden ausgerichtet werden. An der südlichen Baugrenze wäre ein Grünstreifen als Sichtschutz zur Bahn zu empfehlen.

Die untere Bodenschutzbehörde führt aus, dass gegen den Planentwurf aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen, wenn die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes beachtet werden.

Ergebnis dieser Abwägung

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll entsprechend den Ausführungen in der Begründung erfolgen. Sofern hierfür wasserrechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich sind, sollen diese bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Südlich des Plangebiets wird im Zuge der Magdeburger Chaussee die B 180 als Brücke über die Bahnstrecke geführt. Südwestlich des Plangebiets wird die Magdeburger Chaussee über eine Rampe an diese Brücke geführt. Entsprechend gilt dies südlich des Plangebiets für die Weststraße. Die Rampen beider Straßen schirmen das Plangebiet gegenüber Verkehrslärm von der Bahnstrecke ab. Darüber hinaus weist die Bahnstrecke 6344 Aschersleben - Frose nach dem Infrastrukturregister der DB Netz AG in dem Abschnitt gegenwärtig nur eine Kapazitätsbindung durch Rahmenverträge von unter 25% auf und ist somit verkehrlich nur gering belastet. Erhebliche Belästigungen des Plangebiets durch Schienenverkehrslärm können somit ausgeschlossen werden. Schutzbedürftige Räume müssen deshalb auch im südlichen Bereich des Bebauungsplanes nicht nach Süden ausgerichtet werden. Aus dem gleichen Grund erscheint die Anlage eines Grünstreifens an der südlichen Baugrenze als Sichtschutz zur Bahn nicht erforderlich und soll nicht erfolgen.

Der Stadtrat beschließt, an der südlichen Baugrenze keinen Grünstreifen anzulegen und die Anregung zurückzuweisen.

Die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der auf dessen Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans beachtet werden.

Stellungnahmen

(noch Salzlandkreis in Bernburg)

Für das Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen und Flächen mit Verdacht auf schädlichen Bodenveränderungen im Altlastenkataster des Salzlandkreises registriert.

Der Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst weist darauf hin, dass durch die Stadt Aschersleben zu prüfen ist, ob sich durch die vorgesehenen Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der erlassenen Alarm- und Ausrückordnung ergeben.

Sollten überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen. Durch die Stadt Aschersleben ist ebenfalls zu prüfen, ob durch die vorgesehene Maßnahme eine Fortschreibung der aktuellen Risikoanalyse erforderlich wird.

Der Fachdienst Gesundheit stimmt dem Planentwurf unter der Maßgabe zu, dass sichergestellt ist, dass es zu keine schädlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser, Klima und Luft sowie Kultur und Sachgüter kommt.

Nach Prüfung der Unterlagen vom Fachdienst Bauordnung und Hochbau werden folgende Anregungen aufgeführt:

In der Begründung unter Pkt. 5.3 wird für die MI 1 und MI 2 die offene Bauweise festgesetzt. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist bei dem Bebauungsentwurf aber auch geschlossene Bebauung dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist keine Bauweise festgesetzt.

Ergebnis dieser Abwägung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 der "Verordnung über die Mindeststärke und -ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehren" (MindAusrVO-FF) sind durch eine Risikoanalyse die notwendige Ausrüstung (Fahrzeuge und Geräte) sowie die Anzahl der zu besetzenden Funktionen der freiwilligen Feuerwehren zu ermitteln. Die Risikoanalyse ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 dieser Verordnung regelmäßig zu überprüfen und anlassbezogen fortzuschreiben. Ob die Aufstellung des Bebauungsplans ein Anlass für eine Fortschreibung der Risikoanalyse ist, ermittelt die Stadt Aschersleben im Rahmen der ohnehin regelmäßig erfolgenden Überprüfungen der Risikoanalyse. Eine solche Überprüfung ist jedoch nicht Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans. Dies gilt entsprechend für die Alarm- und Ausrückordnung (AAO) der Freiwilligen Feuerwehr Aschersleben.

Der Stadtrat beschließt, gegenwärtig nicht zu prüfen, ob sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Änderungen oder Anpassungen in der erlassenen Alarm- und Ausrückordnung ergeben und weist die Anregung zurück.

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung und dem Ergebnis der Abwägung sind schädliche Auswirkungen auf die in der Anregung genannten Schutzgüter nicht zu erwarten.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist keine Bauweise festgesetzt. In der Begründung zum Entwurf wird in Kapitel 5.3 "Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen" ausgeführt, dass die offene Bauweise festgesetzt wird. Maßgeblich ist die Planzeichnung. Deshalb soll die

Stellungnahmen

(noch Salzlandkreis in Bernburg)

Die Unterscheidung in MI 1 und MI 2 kann nicht nachvollzogen werden. Ebenfalls sind die Grenzen der beiden Mischgebiete nicht ersichtlich.

Nach § 3 Abs. 1 GaVO wird ein Abstand zwischen Garagen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 m verlangt. Nun handelt es sich hier nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern um eine Privatfläche, dennoch ist der Abstand sinnvoll. Auch das Abstellen eines 2. Fahrzeuges ist auf den meisten Grundstücken nicht möglich. Bei ähnlich enger Bebauung hat es sich gezeigt, dass die Fahrzeuge (ob 1. oder 2. Fahrzeug) dann auf der Straße abgestellt werden und größere Fahrzeuge wie Feuerwehr, Müllabfuhr... behindert werden.

Die Planunterlagen wurden anhand der dem Salzlandkreis vorliegenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2018) auf das Vorhandensein von Kampfmitteln geprüft. Im Ergebnis dessen muss der Salzlandkreis mitteilen, dass im Bereich des Bebauungsplanes eine kampfmittelbelastete Fläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) angezeigt ist. Aus diesem Grund ist eine Untersuchung der Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln erforderlich. Da in diesem Gebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, müssen die Unterlagen zur weiteren

Ergebnis dieser Abwägung

Begründung an die in der Planzeichnung nicht festgesetzte Bauweise angepasst werden.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Bei den im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Gebäuden, die unmittelbar aneinander grenzen, handelt es sich in diesem Sinne um Doppelhäuser oder Hausgruppen. Insofern ist im Vorhaben- und Erschließungsplan keine geschlossene Bebauung dargestellt.

Die Unterteilung in die Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird trotz für erforderlich gehalten, weil die Mischgebiete MI 1 und MI 2 durch die festgesetzte Verkehrsfläche der Planstraße räumlich getrennt werden. Die beiden Mischgebiete MI 1 und MI 2 werden räumlich durch die festgesetzte Verkehrsfläche und die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hinreichend voneinander abgegrenzt.

Wie bereits in der Anregung ausgeführt gilt die Vorschrift des § 3 Abs. 1 GaVO nur für Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen. Da der Bebauungsplan die Planstraße als private Verkehrsflächen festsetzt, ist die Vorschrift im vorliegenden Fall nicht anwendbar. Von Behinderungen für größere Fahrzeuge wie Feuerwehr und Müllabfuhr durch im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge wird nicht ausgegangen, weil entsprechend der Eintragung im Vorhaben- und Erschließungsplan ein Parkplatz mit 18 Stellplätzen errichtet werden soll.

Diese Anregung betrifft nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

(noch Salzlandkreis in Bernburg)

Prüfung an das Technische Polizeiamt Sachsen-Anhalt (TPA) weitergeleitet werden. Um beim TPA weitergehende Maßnahmen einleiten zu können, ist die als Anlage beigefügte Aufstellung von Akten beim Salzlandkreis, FD 41 Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus, 06400 Bernburg (Saale) vollständig ausgefüllt in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Insbesondere sind die genauen Angaben der Tiefe der erdeingreifenden Maßnahmen und der zu verdichtenden Flächen anzugeben.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, 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. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Diese Anregung betrifft nicht die Aufstellung des Bebauungsplans, sondern dessen Verwirklichung.

Stellungnahmen

Ergebnis dieser Abwägung

26. Lausitzer und Mittel deutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft (LMBV) mbH, Betrieb Mitteldeutschland, Leipzig

Schreiben vom 28.06.2018

- | | |
|--|--|
| <p>➤ Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV, jedoch im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Nachterstedt/ Königsau und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.</p> | <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>➤ Im Betrachtungsgebiet sind Braunkohlentiefbaubereiche vorhanden (siehe Anlage, <i>hier nicht wiedergegeben</i>). Von dem Vorhaben ist die Grube „Georg“ bei Aschersleben betroffen. Hierbei handelt es sich um Altbergbau ohne Rechtsnachfolger für den das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zuständig ist. Die untertägigen Strecken wurden verwahrt. Auch bei verwahrten Strecken besteht das Restrisiko von hängenden Brüchen, die sich bis zur Tagesoberfläche entwickeln können. Dem muss seitens der Planung Rechnung getragen werden.</p> | <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>➤ Für die Abklärung der ortskonkreten Baugrundverhältnisse empfiehlt die LMBV das Einholen eines Baugrundgutachtens. Bei der Planung und Bauausführung sind der Grundwasserwiederanstieg, der Wasserchemismus sowie die Hinweise zum untertägigen Bergbau zu beachten.</p> | <p>Für die Abklärung der ortskonkreten Baugrundverhältnisse soll ein Baugrundgutachten eingeholt werden. Die Begründung soll um einen Hinweis auf den Altbergbau ergänzt werden. Dadurch wird die Anregung berücksichtigt.</p> |
| <p>➤ Da der Planbereich im bergbaulich beeinflussten Gebiet und innerhalb der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, empfiehlt die LMBV die Einreichung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragkonstruktion zur Einsicht bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschadensmanagement/ Sperrbereiche (KF 1).</p> | <p>Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragkonstruktion sollen zur Einsicht bei der Abteilung Bergschadensmanagement/ Sperrbereiche der LMBV eingereicht werden. Die Begründung soll um einen entsprechenden Hinweis ergänzt werden. Dadurch wird die Anregung berücksichtigt.</p> |
| <p>In der beigefügten thematischen Karte (<i>hier nicht wiedergegeben</i>) sind die der LMBV bekannten bergbaulichen Belange dargestellt. Die Vollständigkeit dieser Angaben kann nicht garantiert werden.</p> | <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Stellungnahme der Öffentlichkeit

Stellungnahmen

27. Bürger Heinrich-Heine-Straße

Schreiben vom 15.05.2018

Die Stellungnahme bezieht sich letztlich lediglich auf die Nutzung der Heinrich-Heine-Straße als Zufahrt zum hier gegenständlichen Mischgebiet.

Die Heinrich-Heine-Straße ist nicht als Zufahrt zum Mischgebiet geeignet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist insoweit nicht zulässig. Festzuhalten ist zunächst, dass die Planungsunterlagen außer Acht lassen, dass die Heinrich-Heine-Straße wesentlich schmaler als die Ernst-Toller-Straße ist. Ferner ist unberücksichtigt, dass der hintere Teil der Heinrich-Heine-Straße unbefestigt ist (ab ca. Hausnummer 70 in Richtung des geplanten Mischgebietes).

Darüber hinaus ist die Heinrich-Heine-Straße nicht geeignet, eine Zufahrt zum geplanten Mischgebiet zu sein.

Die Heinrich-Heine-Straße ist in dem Bereich zwischen geplantem Mischgebiet und Lessing-Straße sehr schmal. Sie ist ausreichend, um den Anwohnerverkehr im gegenwärtigen Umfang aufzunehmen. Sie ist ungeeignet, zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Dies gilt insbesondere im Bezug auf möglichen Verkehr zu gewerblichen Einrichtungen.

Insoweit ist auffällig, dass der Bebauungsplan sich bezüglich des zusätzlichen Verkehrs für die Heinrich-Heine-Straße und die Ernst-Toller-Straße nicht ausreichend verhält. Insbesondere sind bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens zu den geplanten Gewerbeflächen keinerlei Ausführungen enthalten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass laut Planungsunterlagen zwei Gewerbeflächen geplant sind, nur eine davon eine Sozialstation sein soll. Wie die zweite Gewerbefläche gestaltet wird, ist unbekannt.

Der Nutzung der Heinrich-Heine-Straße als Zufahrt zum geplanten Mischgebiet steht insbesondere entgegen, dass brauchbare Alternativen vorhanden sind. Insbesondere muss geprüft werden, ob die geplante Baustraße von der Klopstockstraße aus, nicht nach Ende der Bauarbeiten als Zufahrtsstraße ausgebaut werden kann. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, als dass offensichtlich die Trasse des

Ergebnis der Abwägung

Grundsätzlich ist die Heinrich-Heine-Straße auf ihrer gesamten Länge als Gemeindestraße im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 3 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Von der Widmung wurde der Schwerverkehr nicht ausgenommen. So werden die Grundstücke an der gesamten Länge der Heinrich-Heine-Straße auch von den Müllfahrzeugen des Kreiswirtschaftsbetriebs angefahren. Insofern ist die Heinrich-Heine-Straße als Zufahrt zum Mischgebiet grundsätzlich geeignet.

Ob ein Straßenabschnitt (wie im westlichsten Abschnitt der Heinrich-Heine-Straße ab etwa Hausnummer 70) nur eine wassergebundene Befestigung aufweist, ist für die Frage, ob dieser Straßenabschnitt als Zufahrt zu einem Baugebiet geeignet ist, grundsätzlich nicht maßgeblich. Im Übrigen besteht die Möglichkeit, den bisher nur wassergebunden befestigten Straßenabschnitt z.B. mit einer Asphaltdecke zu versehen und ggf. die Fahrbahn zu verbreitern. Die Heinrich-Heine-Straße weist gegenwärtig ein derart geringes Verkehrsaufkommen auf, dass sie in gewissem Umfang durchaus zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann, ohne die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten zu überschreiten.

Der Vollausbau der geplanten Baustraße von der Klopstockstraße aus zu einer dauerhaften Straße würde zu unwirtschaftlich hohen Aufwendungen für die Straßenanbindung des Plangebiets führen.

In der Anregung wird unterstellt, dass nahezu sämtlicher Verkehr aus Richtung Norden und Osten zum geplanten Mischgebiet über die Heinrich-Heine-Straße führen würde. Das Mischgebiet wird nicht nur über die Heinrich-Heine-Straße, sondern auch über die Ernst-Toller-Straße verkehrlich erschlossen. Das bedeutet, dass grundsätzlich davon auszugehen ist, dass sich der Fahrzeugverkehr zum und von dem Mischgebiet auf die beiden Straßen aufteilen wird. Insbesondere kann Verkehr aus Richtung Osten auch über Weststraße und Ernst-Toller-Straße das Mischgebiet erreichen. Die Stadt Aschersleben erwartet durch den

Stellungnahmen

(noch Bürger Heinrich-Heine-Straße)

Regenwasserkanals in Richtung Klopstockstraße verlegt werden soll. In diesem Zusammenhang werden entsprechende Flächen sowieso in Anspruch genommen. Die Schaffung einer Zufahrtsstraße von dort aus ist daher eine Alternative, die im Rahmen des Ermessens zu prüfen ist und die zu einer geringeren Belastung der Anwohner der Heinrich-Heine-Straße führen würde. Es muss nämlich davon ausgegangen werden, dass sämtlicher Verkehr zum geplanten Mischgebiet, soweit er aus Richtung Klopstockstraße und Richtung Heinrich-Heine-Straße, also von Norden und Osten her kommt, über die Heinrich-Heine-Straße fließen würde. Schließlich ist festzustellen, dass der zusätzlich zu erwartende Verkehr dazu führen wird, dass die zusätzliche Belastung der Heinrich-Heine-Straße zu einer verfrühten Sanierungsbedürftigkeit führen wird. Gegenwärtig ist der Bauzustand für die Anwohner wohl akzeptabel. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen würde dazu führen, dass in einem absehbaren Zeitraum eine Sanierung anstehen würde. Daraus ergäben sich für die Anwohner der Heinrich-Heine-Straße, die im Rahmen der Straßenausbaubeiträge herangezogen werden würden, dann eine erhebliche Kostenbelastung, die mehr als überwiegend bis vollständig auf die Schaffung des geplanten Mischgebietes zurückzuführen wäre. Die Anwohner der Heinrich-Heine-Straße würden damit die Zufahrt zum geplanten Mischgebiet bezahlen. Damit würde für die zukünftigen Bewohner und Gewerbetreibenden des geplanten Mischgebietes ein erheblicher Vorteil auf Kosten der Anwohner der Heinrich-Heine-Straße entstehen. Dies ist nicht hinnehmbar.

Dabei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass nach den Planungsunterlagen der Vorhabenträger die zu schaffenden Wohn- und Gewerbeeinheiten nur vermieten möchte. Die im Gebiet liegende Erschließungsstraße ist eine private Straße. Der Vorhabenträger, der mit Gewinnerzielungsabsicht ein komplettes Mischgebiet schaffen möchte, würde sich daher auf absehbare Zeit die Zufahrt zu seinem Eigentum auf Kosten der Anwohner der Heinrich-Heine-Straße schaffen lassen. Auch dies ist nicht hinnehmbar.

Aus diesem Grund ist die Heinrich-Heine-Straße als Zufahrt zum geplanten Mischgebiet ungeeignet. Der Bebauungsplan ist entsprechend

Ergebnis dieser Abwägung

zusätzlich zu erwartenden Fahrzugeverkehr in der Heinrich-Heine-Straße keine verfrühte Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude an dieser Straße. Ob diese verfrühte Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude tatsächlich eintreten wird, kann durch ein Beweissicherungsverfahren geklärt werden. Wenn der Abschnitt der Heinrich-Heine-Straße westlich der Lessingstraße ausgebaut würde, wäre hierfür grundsätzlich ein Ausbaustandard zu wählen, der dem heutigen Stand der Technik entspricht. Dieser Ausbauzustand wäre ohne die Verwirklichung des Mischgebiets nicht geringer als mit der Verwirklichung des Mischgebiets. Insofern kann auch für diesen gegenwärtig hypothetischen Fall nicht davon ausgegangen werden, dass dies zu einem erheblichen Kostenvorteil für die künftigen Nutzer des Mischgebiets gegenüber den Anliegern des entsprechenden Abschnitts der Heinrich-Heine-Straße führen würde.

Ob durch die Verwirklichung des Mischgebiets eine Wertminderung der Grundstücke an der Heinrich-Heine-Straße in dem Abschnitt westlich der Lessingstraße eintreten wird, ist gegenwärtig Spekulation. Durch den Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen auf den Grundstücken an der Heinrich-Heine-Straße weder aufgehoben noch geändert. Das Recht kennt zudem keinen allgemeinen Anspruch auf Schutz vor Wertminderung. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans wird es nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke an der Heinrich-Heine-Straße kommen.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die grundsätzliche Entscheidung, unmittelbar westlich des Wohngebiets zwischen Heinrich-Heine-Straße und Ernst-Toller-Straße ein Mischgebiet zu planen, bereits mit dem Flächennutzungsplan als der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen wurde. Denn im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche und nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In Mischgebieten sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mögliche Störungen können auch in einem übermäßigen Verkehrsaufkommen von und zu diesen Betrieben bestehen. Auch dieser Umstand spricht gegen erhebliche Belästigungen der Anlieger der Heinrich-Heine-Straße durch die Verwirklichung des Bebauungsplans. Ein nennenswerter Schwerverkehr kann vor allem in der

Stellungnahmen

(noch Bürger Heinrich-Heine-Straße)

anzupassen, Alternativ ist der Vorhabenträger zur hinreichenden Ertüchtigung der Heinrich-Heine-Straße als Zufahrtsstraße zu verpflichten und die Anwohner der Heinrich-Heine-Straße sind von etwaig entstehenden Kosten im Rahmen von Straßenausbaubeiträgen freizustellen.

Im Übrigen muss davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke der Heinrich-Heine-Straße bei Nutzung derselben als Zufahrtsstraße zum geplanten Mischgebiet durch das erhöhte Verkehrsaufkommen erheblich an Wert verlieren. Insoweit sind ggf. zusätzlich Entschädigungen notwendig. Abschließend soll noch einmal klargestellt werden, dass gegen die Schaffung des Mischgebietes dem Grunde nach keine Einwendungen erhoben werden sondern lediglich gegen die Nutzung der Heinrich-Heine-Straße als Zufahrtsstraße zu diesem Gebiet.

Ergebnis dieser Abwägung

Bauphase erwartet werden. Für diesen Zeitraum ist – wie bereits in der Begründung ausgeführt (Kapitel 6 "Maßnahmen zur Verwirklichung", Seite 22) – die Anlage einer Baustraße direkt von der Klopstockstraße vorgesehen, so dass die Baustellenfahrzeuge weder die Heinrich-Heine-Straße noch die Ernst-Toller-Straße benutzen müssen.

Der Stadtrat beschließt, die Stellungnahme zurückzuweisen.