

STADT ASCHERSLEBEN

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 20 "MISCHGEBIET  
ERNST-TOLLER-STRASSE"**

**BEGRÜNDUNG**

**FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS**  
STAND: 13.09.2018

**PLANVERFASSER:**

**BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**  
Steinstraße 3i  
06406 Bernburg (Saale)  
[www.baumeister-bernburg.de](http://www.baumeister-bernburg.de)

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

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG .....	2
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG .....	5
3.1	Raumordnung .....	5
3.2	Landschaftsplan .....	9
3.3	Flächennutzungsplan .....	10
3.4	Bebauungskonzept.....	11
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	11
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	12
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	15
5.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen.....	15
5.5	Verkehrsflächen .....	16
5.6	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung .....	18
5.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	22
5.9	Immissionsschutz.....	22
6.	HINWEISE .....	23
6.1	Altbergbau.....	23
6.2	Naturschutz .....	24
6.3	Denkmalschutz.....	24
7.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	25
8.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....	26
9.	FLÄCHENBILANZ .....	27
	LITERATURVERZEICHNIS .....	27

## 1. Veranlassung

Im Nordwesten der Stadt Aschersleben in westlicher Verlängerung der Ernst-Toller-Straße bis zur Magdeburger Chaussee befinden sich 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 auf einer Teilfläche des Flurstücks 1/2 der Flur 43 der Gemarkung Aschersleben ein Mischgebiet zu entwickeln.

Das Mischgebiet grenzt östlich an das Wohngebiet, das sich zwischen Lessingstraße, Ernst-Toller-Straße und Heinrich-Heine-Straße befindet. Westlich wird dieses Wohngebiet durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt der Ernst-Toller-Straße begrenzt. Westlich dieses Wohngebiets erstreckt sich eine Brachfläche, die im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt ist.

Nunmehr ist vorgesehen, diese Brachfläche zu einem Mischgebiet zu entwickeln. Es sollen sowohl Wohngebäude errichtet werden als auch Gebäude mit gewerblichen Nutzungen (Sozialstation). Es ist vorgesehen, dass alle Gebäude im Plangebiet nur vermietet und zumindest zunächst nicht veräußert werden. Es sollen nur solche Gebäude errichtet werden, die sich insbesondere im Hinblick auf ihre Höhe, ihre Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Vorgesehen ist die Errichtung einer Erschließungsstraße, die am westlichen Ende der Heinrich-Heine-Straße beginnt und mit einem Bogen durch das Plangebiet in südliche Richtung bis zum westlichen Ende des in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnitts der Ernst-Toller-Straße führt. Der unmittelbar vor den Grundstücken Ernst-Toller-Straße 17 bis 23 gelegene Straßenabschnitt ist bisher nicht befestigt und soll in diesem Zusammenhang gepflastert und mit einer Straßenbeleuchtung versehen werden.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben entwickelt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben ist der Bereich des Plangebiets als Gemischte Baufläche dargestellt. Festgesetzt werden soll das Baugebiet entsprechend als Mischgebiet. Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Bahnhof Aschersleben kann in etwa einer Viertelstunde Fußweg erreicht werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Es gibt keine

Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden. Durch die Größe des Plangebiets von weniger als 8.000 m<sup>2</sup> wird deutlich, dass der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten wird.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn in Mischgebieten sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

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

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Wipper unterhalb Wippra" befindet sich östlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 3 km.

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

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

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt werden.

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

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zu dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dienen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

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

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche dar. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Aschersleben wird deshalb durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet. Zusätzlich wurden ergänzende Vermessungen durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planzeichnung berücksichtigt werden.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets**

Das Plangebiet liegt nördlich von dem Grundstück der ehemaligen Kleinbahn von Aschersleben in Richtung Cochstedt und westlich der Grundstücke Ernst-Toller-Straße 17 bis 23.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Süden durch ehemalige Bahnanlagen der Kleinbahn Aschersleben – Cochstedt, im Osten durch die Ernst-Toller-Straße, im Norden durch die Kleingartensparte „Frohsinn“ (gedachte westliche Verlängerung der Heinrich-Heine-Straße) und im Westen durch ehemalige Gewerbeflächen (OGS, Grundstück Klopstockstraße 54) begrenzt.

Das Plangebiet liegt gegenwärtig vollständig brach. Von Norden nach Süden hat das Plangebiet eine Länge von bis zu ca. 165 Metern bei einer Tiefe von ca. 50 Metern. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,78 ha.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1/2 der Flur 43 der Gemarkung Aschersleben.

Im Plangebiet befinden sich als Gebäude nur einige eingeschossige Schuppen in ruinösem Zustand, deren Abriss soll vor der beabsichtigten Wiedernutzung des Plangebiets erfolgen.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist nur leicht geneigt. Von der nordwestlichen zur südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs fällt das Plangebiet auf einer Strecke von etwa 130 m um

etwa 2 m ab. An der südwestlichen Ecke des Plangebiets beträgt die Geländehöhe 114,7 m ü. NHN.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nur eine Teilfläche des Flurstück 1/2 der Flur 43 der Gemarkung Aschersleben.

### **3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung**

#### **3.1 Raumordnung**

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

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

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Harz vom 9. März 2009 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan Harz (REP Harz) vom 9. März 2009 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 21. April 2009 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten. Von der 1. und 2. Änderung des Regionalen Entwicklungsplans im Jahr 2010 sowie der Ergänzung des Plans im Jahr 2011 ist das Gebiet der Stadt Aschersleben nicht betroffen.

Nach Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 16. März 2010 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes ist beabsichtigt, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) neu aufzustellen. Mit Beschluss vom 2. Juni 2016 hat die Regionalversammlung den Planentwurf mit Begründungen sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung erfolgte vom 11. Juli 2016 bis 11. Oktober 2016.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Da die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

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

### **Landesentwicklungsplan**

Die Stadt Aschersleben gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Aschersleben gehört zu dem Grundtyp "Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus".

Zielstellung für den ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen.

In Räumen mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden. Aufgrund der landschaftlichen Schönheiten und der Sehenswürdigkeiten weisen diese ländlichen Kulturlandschaften große Potenziale für die Erholung und den Tourismus auf. Diese Standortvorteile sollen durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur für bestimmte Urlauberzielgruppen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten gefördert werden.

Durch den Bebauungsplan wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen.

In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gemäß Grundsatz 12 gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Diesem Grundsatz folgt der Bebauungsplan, weil er Flächen im vorhandenen Siedlungsbereich einer Folgenutzung zuführt und insoweit das vorhandene Potential nutzt. Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt so flächensparend wie technisch möglich.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage des Plangebiets in der Nähe zur Altstadt und noch fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Aschersleben gewährleistet eine günstige Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel.

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

Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Die Stadt Aschersleben wird gemäß Ziel 37 als Mittelzentrum festgelegt.

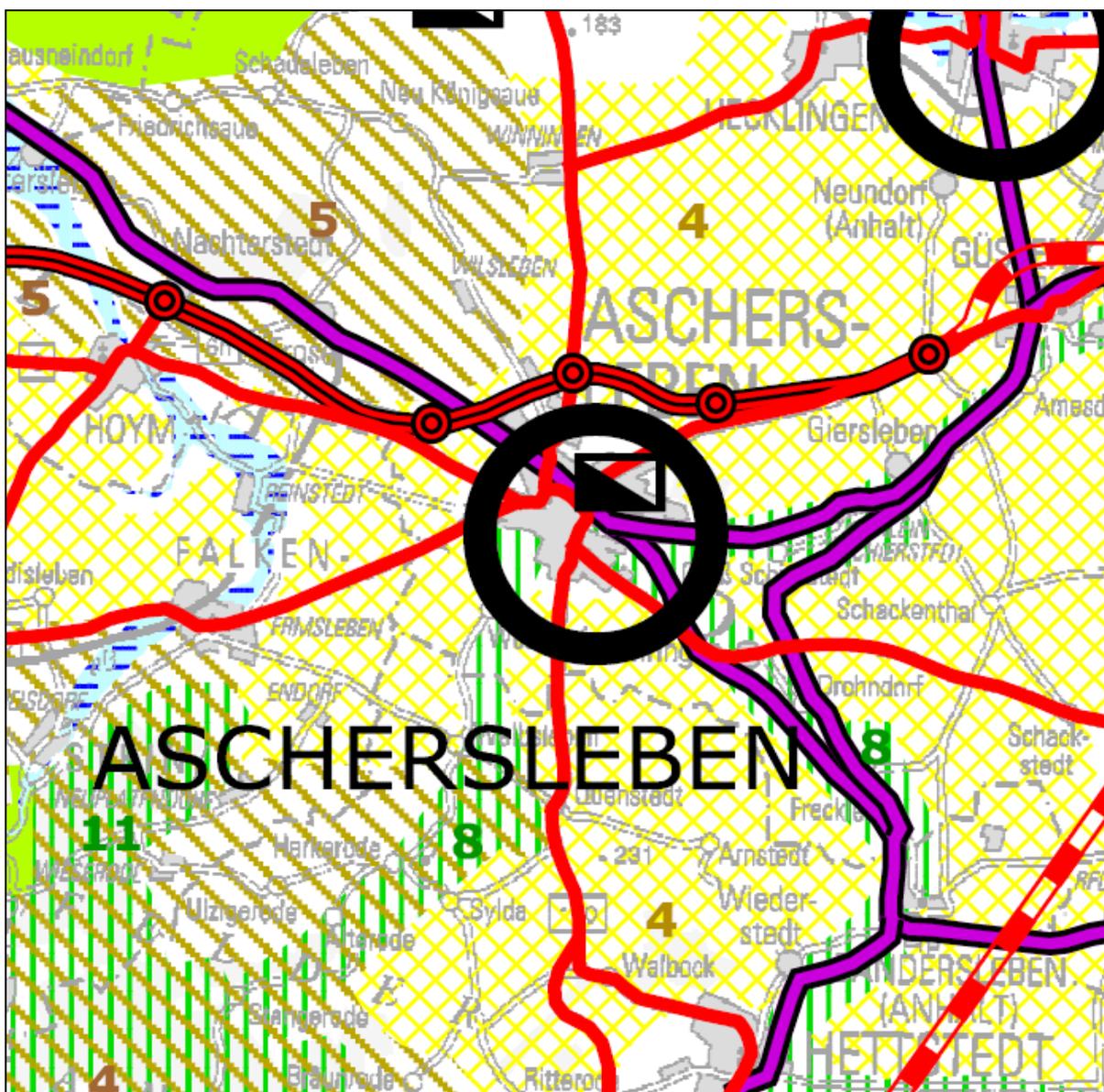


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Öffentliche Mittel sollen gemäß Grundsatz 15 schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere u. a. zur Wiedernutzung von Flächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans trägt zur Wiedernutzung von Flächen und zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten bei. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine flächensparende Bauweise gewährleisten.

Aschersleben wird gemäß Ziel 58 als bereits vorhandener Standort Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt. Hiervon ist das Plangebiet jedoch räumlich nicht betroffen.

Flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Plangebiet nicht.



können ehemals durch Schuppen und gewerbliche Vornutzungen versiegelte Flächen wieder genutzt werden.

In Verkehrs- und Bauleitplänen für Ortslagen sollen gemäß Kapitel 4.8.4, Grundsatz 4 Rad- und Fußgängerverkehr als umweltfreundliche Alternative zum motorisierten Individualverkehr vorrangig berücksichtigt werden. Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan dadurch berücksichtigt, dass die Ernst-Toller-Straße und auch die Heinrich-Heine-Straße als Erschließungsstraßen mit einem besonders geringen Verkehrsaufkommen für den Rad- und Fußgängerverkehr gut geeignet ist. Zudem kann in angemessener Entfernung der Bahnhof Aschersleben erreicht werden. Der Bahnhof Aschersleben ist gemäß Grundsatz 7 regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstelle zwischen Bahn/Bahn, Bahn/Bus und Bus/Bus festgelegt.

Von den Festlegungen regional bedeutsamer Vorrangstandorte in Aschersleben ist das Plangebiet nicht betroffen.

### **Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (Entwurf)**

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Da die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) neu aufzustellen. Mit Beschluss vom 2. Juni 2016 hat die Regionalversammlung den Planentwurf mit Begründungen sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung erfolgte vom 11. Juli 2016 bis 11. Oktober 2016.

Die räumliche Abgrenzung der Mittelzentren ist gemäß Ziel 23 den Festlegungskarten zu entnehmen. Nach der Festlegungskarte 2.1.1 ist das Plangebiet innerhalb des Zentralen Ortes Aschersleben gelegen.

Weitere, über den Landesentwicklungsplan oder den Regionalen Entwicklungsplan Harzhin- ausgehende Festlegungen mit Relevanz für das Plangebiet enthält der Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg nicht.

## **3.2 Landschaftsplan**

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

Der Landschaftsplan für die Stadt Aschersleben enthält für das Plangebiet keine Darstellungen oder Inhalte, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen wären.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben mit Stand vom Dezember 2007 stellt das gesamte Gebiet des Bauungsplans als Gemischte Baufläche dar. Damit ist der Bauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Insofern wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Aschersleben durch die Aufstellung des Bauungsplans nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Stadtumbaugebiets.

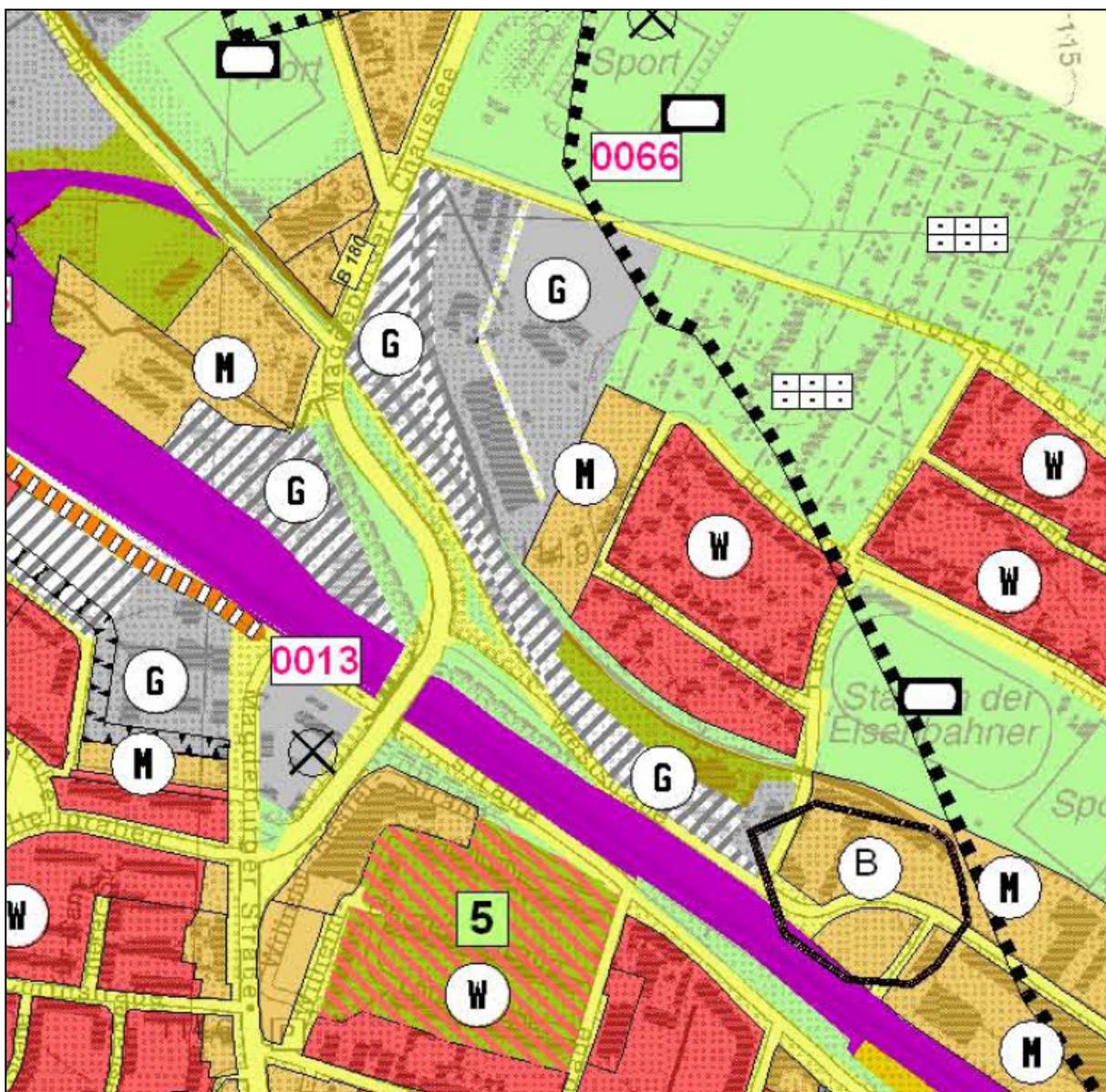


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan [TK10 / 6/2012] © LVermeGeo LSA ([www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-13572/2010

### **3.4 Bebauungskonzept**

Das Baugebiet soll durch eine Erschließungsstraße verkehrlich erschlossen werden, die in einer Schleife vom westlichen Ende der Heinrich-Heine-Straße zum westlichen Ende der Ernst-Toller-Straße führt. Über diese Erschließungsstraße sollen alle Gebäude im Plangebiet verkehrlich erschlossen werden.

Insgesamt sollen 23 Gebäude errichtet werden. Von diesen Gebäuden sollen die zwei größeren für gewerbliche Nutzungen reserviert werden. 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.

In unmittelbarer Nähe zu den beiden gewerblich zu nutzenden Gebäuden sollen zwei Parkplätze für die Bewohner, Nutzer und Besucher des Plangebiets angelegt werden.

Es ist vorgesehen, dass alle Gebäude im Plangebiet nur vermietet und zumindest zunächst nicht veräußert werden.

Der unmittelbar vor den Grundstücken Ernst-Toller-Straße 17 bis 23 gelegene Straßenabschnitt soll durch den Vorhabenträger gepflastert werden und mit einer Straßenbeleuchtung versehen werden.

Die neuen Gebäude sollen sich sowohl hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als auch der äußeren Gestaltung nach in die umgebende Umgebung einfügen. Dies wird durch die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans gewährleistet.

## **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

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

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Bebauung des Plangebiets mit Wohngebäuden bzw. Gebäuden für gewerbliche Nutzungen. Dabei soll das Baurecht so ausgestaltet werden, dass sich die künftige Bebauung in die der näheren Umgebung einfügt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB)

- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

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

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt.

#### **Mischgebiet**

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Anders als z.B. Allgemeine Wohngebiete dienen Mischgebiete nicht vorwiegend dem Wohnen. Deshalb handelt es sich bei einem Mischgebiet nicht um ein Wohngebiet „zweiter Klasse“, sondern "nur" um ein Mischgebiet.

Die Entscheidung, in unmittelbarer Nähe der bestehenden Wohngebiete zwischen Heinrich-Heine-Straße und Ernst-Toller-Straße ein Mischgebiet zu planen, wurde bereits mit dem Flächennutzungsplan als der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen. Durch die Festsetzung der Mischgebiete im Bebauungsplan werden für das benachbarte Wohngebiet zwischen Ernst-Toller-Straße und Heinrich-Heine-Straße keine bestehenden Konflikte verschärft.

In einem Allgemeinen Wohngebiet wären gemäß § 13 BauNVO für Freiberufler wie Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberatern, Architekten, Ingenieuren, Physiotherapeuten, Logopäden nur Räume zulässig, in einem Mischgebiet sind dagegen auch Gebäude für Freiberufler zulässig. 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 Friseuren als nicht störende Handwerksbetrieben 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.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gegebenenfalls können im Mischgebiet gewerbliche

Nutzungen durch die Anwendung des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO beschränkt werden, um Immissionsschutzkonflikte mit dem bestehenden Wohngebiet zu vermeiden.

Die Eigenart des Mischgebietes ist somit nach § 6 Abs. 1 BauNVO dadurch gekennzeichnet, dass seine Nutzung zum Wohnen und seine Nutzung zur Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe als gleichwertige Funktionen nebeneinander stehen. Neben Wohngebäuden sind u. a. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Belästigungen und Störungen, die von den in solcher Weise gewerblich genutzten Grundstücken auf die zum Wohnen bestimmten Grundstücke ausgehen, sind im Sinne des § 15 BauNVO nach der Eigenart des Gebietes grundsätzlich zumutbar. Das Verhältnis von Wohnnutzung zur gewerblichen Benutzung ist dabei nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 28.04.1972 (Az. IV C 11.69, Randnr. 27) weder nach der Fläche noch nach Anteilen bestimmt.

Das Mischgebiet dient gleichrangig und gleichgewichtig den Wohnen und dem Gewerbe. Das setzt einmal eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und auf deren Bedürfnisse voraus. Das bedeutet zum anderen aber auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll. Gleichgewichtigkeit von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung einerseits und das Gebot wechselseitiger Rücksichtnahme stehen in einem inneren Zusammenhang in der Weise, dass das Überwiegen der einen oder der anderen Nutzung, wenn es von der Gemeinde als Plangeber bezweckt ist, die Ausweisung eines Mischgebiets ausschließt. Bei einer solchen Absicht hat die Gemeinde im einen Fall die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) in Betracht zu ziehen, in dem nicht störende Gewerbebetriebe in beschränktem Umfang zulässig sind, im anderen Fall die Ausweisung eines Kerngebiets (§ 7 BauNVO), in dem Wohnungen in beschränktem Umfang zulässig sind. (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 25.11.1983, Az. 4 C 64.79, Randnr. 9)

In dieser sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehenden Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe liegt nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 04.05.1988 (Az. 4 C 34.86, Randnr. 16) die normativ bestimmte besondere Funktion des Mischgebiets, mit der dieses sich von den anderen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung unterscheidet.

Für die hiernach zu beachtende auch quantitative Mischung kommt es – wie gleichzeitig durch § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bestätigt wird – darauf an, in welchem Verhältnis die dem Wohnen und die gewerblichen Zwecken dienenden Anlagen im Baugebiet nach Anzahl und Umfang zueinander stehen. Dabei ist einerseits nicht erforderlich, dass die beiden Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen – wie auch immer rechnerisch zu bestimmenden – Anteilen im jeweiligen Gebiet vertreten sind. Es ist erforderlich und zugleich aber auch ausreichend, dass im jeweiligen Gebiet eine der beiden Hauptnutzungsarten nicht nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne "übergewichtig" in Erscheinung tritt. (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 04.05.1988, Az. 4 C 34.86, Randnr. 17)

Besondere Vorkehrungen zur Gewährleistung des quantitativen Mischungsverhältnisses von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe sind überflüssig, 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 (Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 18.08.2000, Az. 8 S 793/00, Randnr. 32).

Die in einem Mischgebiet gebotene Nutzungsmischung zwischen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe kann deshalb durch den Salzlandkreis als untere Bauaufsichtsbehörde durchgesetzt werden. 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.

Bei einer Bebauung entsprechend dem Bebauungskonzept werden sowohl die Wohnnutzung als auch die nicht wesentlich störende Gewerbenutzung in dem Mischgebiet vertreten sein. Ein Übergewicht einer der beiden Hauptnutzungen im Mischgebiet wird nicht erwartet.

Die Festsetzung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 dient 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.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung 1.1).

Somit sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets (§ 6 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.2).

Das Ortsbild in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 soll nicht durch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die im Plangebiet und dessen näherer Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) und die Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) bestimmt.

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die **Grundflächenzahl** entsprechend der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,6 festgesetzt, um eine möglichst große bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der benachbarten Bebauung, die überwiegend aus Gebäuden mit einem Vollgeschoss besteht.

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.

Die **Geschossflächenzahl** wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Zahl von einem Vollgeschosse mit 1,2 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für Geschossflächenzahl in Mischgebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 deutlich unterschritten.

Eine Teilung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 in zwei Gebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung erfolgt nicht, weil hierfür keine städtebaulicher Grund besteht.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Die bebaute Umgebung des Plangebiets ist durch eine offene Bauweise geprägt. Eine offene Bauweise bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Gebäude darf gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO höchstens 50 m betragen.

Bereits die räumliche Lage der Baugrenzen gewährleistet, dass die Gebäude im Plangebiet mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Deshalb ist die Festsetzung einer Bauweise städtebaulich nicht erforderlich und erfolgt nicht. Zulässige Hausformen werden nicht festgesetzt.

#### Baugrenzen und Baulinien

Der Bebauungsplan soll gewährleisten, dass sich die künftige Bebauung in die nähere Umgebung des Plangebiets einfügt. Angesichts des relativ kleinen Baugebiets und der relativ geringen Bautiefen erscheint die Festsetzung einer gesonderten überbaubaren Grundstücksfläche für jeden einzelnen der künftigen Baukörper verzichtbar.

Grundsätzlich werden die überbaubaren Grundstücksflächen knapp festgesetzt, um sicherzustellen, dass die künftigen Gebäude sich sowohl der Grundfläche als auch der Anordnung auf dem jeweiligen Grundstück in die Umgebung einfügen werden. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist eine grundsätzlich andere Anordnung der Gebäude in den beiden Baugebieten im Plangebiet ohnehin nicht zulässig. Grundsätzlich werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 längs der festgesetzten Verkehrsfläche und der Grenze des Gebiets des Bebauungsplans werden mit einem Abstand von 3,0 m festgesetzt. Dieser Abstand entspricht der Mindesttiefe der Abstandsflächen nach § 6 BauO LSA und gewährleistet, dass die Mindesttiefe dieser Abstandsflächen vollständig auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden kann.

### **5.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

In Mischgebieten sind nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO außer den in § 6 BauNVO genannten Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im Bebauungsplan kann gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Für eine Einschränkung oder einen Ausschluss der Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gibt es keinen städtebaulichen Grund. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird deshalb weder eingeschränkt noch ausgeschlossen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Im Bebauungsplan kann § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Für eine Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätze und Garagen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird städtebaulich kein Erfordernis gesehen.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 9 Satz 1 BauO LSA, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m und
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Garagenverordnung (GaVO) Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan halten nicht alle Garagen einen Abstand von 3 m zur angrenzenden Verkehrsfläche ein. Diese Vorschrift gilt jedoch 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.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die Heinrich-Heine-Straße und die Ernst-Toller-Straße sowie weiter über Lessingstraße und Weststraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Weststraße mündet in die Magdeburger Chaussee (Bundesstraße 180).

### **Verkehrsberuhigte Bereiche**

Die Gebäude in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 werden durch eine neu zu errichtende Erschließungsstraße verkehrlich erschlossen, die vom westlichen Ende der Heinrich-Heine-Straße zur Ernst-Toller-Straße an deren Knickpunkt führt.

Die Erschließungsstraße soll eine private Verkehrsfläche werden, die nach Errichtung nicht an die Stadt Aschersleben übergeben 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 Erschließungsstraße wird so von der Heinrich-Heine-Straße aus weitergeführt, dass ohne Kurve oder Verschwenkung in die Erschließungsstraße eingefahren werden kann. Entsprechend gilt dies für die Anbindung der Erschließungsstraße an die Ernst-Toller-Straße. Die Breite der Ernst-Toller-Straße weitet sich zwischen den Grundstücken Ernst-Toller-Straße 17 und 22 auf. Am westlichen Ende der Ernst-Toller-Straße ist diese durch diese Aufweitung breiter als verkehrlich notwendig. Die Erschließungsstraße bindet hier so an die Ernst-Toller-Straße an, dass die nördlichen Fahrbahnränder beider Straßen gradlinig ineinander übergehen.

Die Erschließungsstraße weist eine Fahrbahnbreite von 6,00 m auf. Diese Breite der Straße genügt den Anforderungen an Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr nach Nr. 2 und 3 der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr". Die Straßenbreite ermöglicht ein Begegnen von Pkw mit Lkw.

Die Erschließungsstraße wird verkehrsberuhigt im Mischverkehrsprinzip gestaltet, d.h. es werden keine gesonderten Gehwege angelegt. Die Fläche der Erschließungsstraße wird deshalb als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Da es sich um keine öffentliche Straße handeln soll und die Straße auch nicht als Gemeindestraße gewidmet werden soll, wird sie als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Im südlichen Teil des Plangebiets werden fünf Gebäude westlich des Grundstücks Ernst-Toller-Straße 22 verkehrlich nicht direkt über die Erschließungsstraße erschlossen. Zur verkehrlichen Erschließung dieser Gebäude wird eine kurze Stichstraße als Wohnweg angelegt, die von der Erschließungsstraße in deren südlicher Kurve abzweigt. Diese Stichstraße hat eine Breite von 3,50 m.

Die Erschließungsstraße ist nach Nr. 1 der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Zentrale Einsatzleitstelle des Landkreises sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Die Lage des Plangebiets in der Nähe zur Altstadt und noch fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Aschersleben machen gesonderte Anlagen für den ÖPNV entbehrlich.

## **5.6 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

### **Versorgung**

Das Plangebiet wird in seinem südlichen Teil von einer Trinkwasserleitung des Unternehmens Ascanetz GmbH und von einem Schmutzwasserkanal des Eigenbetriebs Abwasserentsorgung gequert. Für die Erschließung des Plangebiets ist eine Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Betreiber der Verteilnetze für Strom, Trinkwasser und Gas ist im Plangebiet und dessen näherer Umgebung das Unternehmen Ascanetz GmbH. In den das Plangebiet benachbarten Straßen sind Fernwärmeleitungen nicht vorhanden.

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

Alle Versorgungsleitungen für die innere Erschließung des Plangebiets sollen von dem am nördlichen Ende der Erschließungsstraße vorgesehenen Versorgungsgebäude aus verlegt werden. Alle Leitungen für die innere Erschließung des Plangebiets sollen in der Hand des Investors verbleiben und später nicht an die jeweiligen örtlichen Netzbetreiber übergeben werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 2). Diese Festsetzung gewährleistet, dass zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Telekommunikationsdienstleistungen keine Freileitungen verlegt werden, die das Ortsbild beeinträchtigen würden.

### **Elektrizität**

In der Ernst-Toller-Straße und der Heinrich-Heine-Straße befinden sich Elektrizitätskabel. Von dort aus ist eine Erschließung des Plangebiets mit Elektrizitätskabeln möglich.

### **Gas**

In dem längs zum östlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Abschnitt der Ernst-Toller-Straße ist eine Gasleitung DN 100 vorhanden. Von dieser Leitung aus kann das Plangebiet erschlossen werden.

### **Trinkwasser**

In dem längs zum östlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Abschnitt der Ernst-Toller-Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 50 bzw. DN 80. Darüber hinaus quert den südlichen Teil des Plangebiets eine Trinkwasserleitung DN 100. Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser kann von beiden Leitungen aus erfolgen. Für die das Plangebiet querende Trinkwasserleitung wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Trinkwasserverordnung fordert im § 17 Abs. 1 u. a. auch für Materialwahl und Ausführung der Trinkwasser-Verteilungssysteme die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Eine Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung des Standes der Technik derart zu erfolgen, dass dem Eindringen von Krankheitserregern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen. Vor der Einbindung neu verlegter Leitungen ist durch eine mikrobiologische Wasserprobe gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die Parameter der Trinkwasserverordnung, eingehalten werden.

## Löschwasser

Die Stadt Aschersleben hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

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

Mischgebiete können abhängig von der Zahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl und der Gefahr der Brandausbreitung einem unterschiedlich großen Löschwasserbedarf zugeordnet werden.

In Mischgebieten mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,7 beträgt der Löschwasserbedarf bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung 48 m<sup>3</sup>/h sowie bei mittlerer und großer Gefahr der Brandausbreitung 96 m<sup>3</sup>/h.

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

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. § 27 Abs. 2 BauO LSA gilt gemäß § 27 Abs. 5 BauO LSA nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Gebäude werden nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA in die Gebäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 m sind dabei stets den Gebäudeklassen 4 und 5, deren Außenwände aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen bestehen müssen, zuzuordnen.

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

Im Gebiet des Bebauungsplans werden nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet, so dass von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Hydranten befinden sich vor den Grundstücken Heinrich-Heine-Straße 74 auf der Trinkwasserleitung DN 80 und Ernst-Toller-Straße 22 auf der Trinkwasserleitung DN 100. Aufgrund der Dimensionierung der beiden Trinkwasserleitungen, auf denen die Hydranten angebracht sind, wird erwartet, dass aus diesen Hydranten eine ausreichende Menge

Löschwasser bereitgestellt werden kann. Von diesen Hydranten aus können alle Brandobjekte im Plangebiet innerhalb eines Umkreises von 300 m erreicht werden. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

#### Telekommunikation

In dem längs zum östlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Abschnitt der Ernst-Toller-Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien vorhanden. Dabei 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.

In der Erschließungsstraße sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Wünscht der Erschließungsträger eine Änderung an den vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, so wird frühzeitig, möglichst sechs Monate vor Baubeginn, um Auftragserteilung gebeten. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Unternehmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

#### Wärme

Die Versorgung der Gebäude im Plangebiet soll durch Nahwärme erfolgen. Im Plangebiet soll am nördlichen Ende der Erschließungsstraße ein Versorgungsgebäude errichtet werden. Von dort aus werden alle Gebäude im Plangebiet über Nahwärmeleitungen mit Wärme versorgt.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem Eigenbetriebs Abwasserentsorgung. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird im Trennsystem entwässert.

Bei einer Verlegung von Abwasserleitungen sind das DVGW-Arbeitsblatt W-345 „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ sowie die DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und - Leitungen“ zu beachten.

Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regen- und Schmutzwassers ist eine zuverlässige und langzeitstabile Fassung und Ableitung vorgesehen.

#### Schmutzwasser

In den dem Plangebiet benachbarten Straßen sind Schmutzwasserkanäle DN 200 des Eigenbetriebs Abwasserentsorgung vorhanden. Zur Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll in der Erschließungsstraße ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt werden, der in die vorhandenen Kanäle einmünden kann.

Ein weiterer Schmutzwasserkanal DN 200 quert den südlichen Teil des Plangebiets. Für den das Plangebiet querenden Schmutzwasserkanal wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

## Niederschlagswasser

Die ordnungsgemäße Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal erfolgen. Dieser Kanal soll vom westlichen Ende der Ernst-Toller-Straße aus im Plangebiet an dessen östlichen Rand bis zur Klopstockstraße verlängert werden. Dieser neue Regenwasserkanal wird in den dort vorhandenen Regenwasserkanal eingebunden. Der Eigenbetrieb Abwasserentsorgung hat zu dieser Vorgehensweise laut E-Mail vom 22.01.2018 keine Einwände. Die mögliche Einleitmenge in den Regenwasserkanal in der Klopstockstraße ist noch mit dem Eigenbetrieb Abwasserentsorgung abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann voraussichtlich in den Regenwasserkanal in der Klopstockstraße wegen dessen begrenzter Kapazität nur gedrosselt abgeleitet werden. Deshalb soll im Plangebiet eine entsprechende unterirdische Rückhaltekapazität geschaffen werden.

Gegenwärtig endet der in der Ernst-Toller-Straße vorhandene Regenwasserkanal vor dem Gebäude Ernst-Toller-Straße 17. Bei Starkregenereignissen staut sich deshalb das Regenwasser bisher auf der Fahrbahn am westlichen Ende der Ernst-Toller-Straße. Dort wird ein Straßenablauf gesetzt, der zu dem neuen Regenwasserkanal geführt wird. Das Anordnen eines Straßenablaufs mit Ableitung in den zu verlegenden Regenwasserkanal wird den Missstand des auf der Fahrbahn stauenden Regenwassers erheblich mindern.

Auch am westlichen Ende der Heinrich-Heine-Straße staut sich das Regenwasser bisher auf der Fahrbahn. Auch dort wird ein Straßenablauf gesetzt und an den neuen Regenwasserkanal mit Ableitung in Richtung Klopstockstraße angebunden. Dadurch wird sich auch dort künftig das Regenwasser auf der Fahrbahn deutlich weniger stauen als bisher.

Dieser neue Regenwasserkanal wird wegen dessen Tiefenlage nicht mit dem Ende des in der Ernst-Toller-Straße vorhandenen Regenwasserkanals verbunden werden können. Der in der Ernst-Toller-Straße vorhandene Regenwasserkanal soll mittelfristig in Richtung Magdeburger Chaussee verlängert werden. Damit soll eine Verbindung von dem Ende des vorhandenen Regenwasserkanals zum Hauptseegraben als Vorfluter geschaffen werden.

Für diese Verlängerung des vorhandenen Regenwasserkanals sind zwei Trassenvarianten denkbar. Die eine quert von der Ernst-Toller-Straße aus das Plangebiet auf kurzer Strecke längs der bestehenden Trinkwasserleitung. Die andere Variante führt von der Ernst-Toller-Straße aus längs zum vorhandenen Schmutzwasserkanal. Gegenwärtig kann noch nicht hinreichend sicher eingeschätzt werden, welche der beiden Trassenvarianten verwirklicht werden wird. Deshalb werden in den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen für beide Varianten ein geplanter Regenwasserkanal berücksichtigt, auch wenn nur in einer der beiden für Trinkwasserleitung und Schmutzwasserkanal mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ein Regenwasserkanal verlegt werden wird.

Zusätzlich soll ein Regenwasserkanal vom westlichen Ende der Heinrich-Heine-Straße zum westlichen Ende der Ernst-Toller-Straße verlegt und in den dort vorhandenen Regenwasserkanal eingebunden werden. Damit wird erstmals auch der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Abschnitt der Ernst-Toller-Straße einen Regenwasserkanal erhalten.

## Abfallentsorgung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Hausmüllabfuhr. Diese erfolgt für die Grundstücke unmittelbar an der Erschließungsstraße an den Grundstücken. Die Erschließungsstraße kann auch als private Verkehrsfläche von den Müllfahrzeugen des Kreiswirtschaftsbetriebs angefahren werden.

## 5.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen der Mischgebiete MI 1 und MI 2 werden beiderseits einer Trinkwasserleitung DN 100 und eines geplanten Regenwasserkanals Leitungsrechte zugunsten der Ascanetz GmbH und zugunsten des Eigenbetriebs Abwasserentsorgung festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 5,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. (textliche Festsetzung 3.1)

Auf Teilflächen der Mischgebiete MI 1 und MI 2 werden beiderseits eines Schmutzwasserkanals DN 200 und eines geplanten Regenwasserkanals Leitungsrechte zugunsten des Eigenbetriebs Abwasserentsorgung festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 4,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. (textliche Festsetzung 3.2)

Zur Ableitung von Niederschlagswasser ist vom Eigenbetrieb Abwasserentsorgung mittelfristig die Verlegung eines Regenwasserkanals längs des vorhandenen Schmutzwasserkanals vorgesehen. Diesem Umstand trägt die textliche Festsetzung 3.2 bereits Rechnung.

Auf Teilflächen des Mischgebiets MI 2 werden beiderseits einer Trinkwasserleitung Leitungsrechte zugunsten der Ascanetz GmbH festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 4,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. (textliche Festsetzung 3.3)

## 5.9 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
  2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen
- auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Das Plangebiet weist keine Vorbelastungen durch Gewerbelärm auf.

Vorbelastungen durch Verkehrslärm auf der Magdeburger Chaussee (B 180) und den Bahnanlagen der DB AG bestehen zumindest nicht in einem Umfang, die Überschreitungen von Immissionsrichtwerten erwarten lassen.

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<sup>1</sup> 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.

## **6. Hinweise**

### **6.1 Altbergbau**

Der Geltungsbereich liegt über einer Strecke der sechsten Sohle der Grube „Georg“. Von 1831 bis 1900 wurde hier Braunkohle im Tiefbau gewonnen. Hierbei handelt es sich um Altbergbau ohne Rechtsnachfolger für den das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zuständig ist. Die Braunkohle im Abbaubereich 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.

Das gesamte Plangebiet liegt am östlichen Rand der Projektgrenzen des Grundwasserwiederanstiegs (Tagebaurestloch Concordia). Das Plangebiet befindet sich zwar außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft (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.

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

Von den bisher bekannten Tagesbrüchen ist vor allen Dingen die Kleingartenanlage in der Klopstock-Straße betroffen gewesen. Seit dem Jahr 2013 wurde keine Brucherscheinung dem Landesamt für Geologie und Bergwesen gemeldet.

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

---

<sup>1</sup> [https://fahrweg.dbnetze.com/fahrweg-de/kunden/nutzungsbedingungen/infrastrukturregister/interaktive\\_karte-1368980](https://fahrweg.dbnetze.com/fahrweg-de/kunden/nutzungsbedingungen/infrastrukturregister/interaktive_karte-1368980)

### **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.

Für die Errichtung der Gebäude im Plangebiet soll eine standortbezogene Baugrunduntersuchung vorgenommen werden. Bei der Planung und Bauausführung sind der Grundwasserwiederanstieg, der Wasserchemismus sowie die Hinweise zum untertägigen Bergbau zu beachten. 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).<sup>2</sup>

## **6.2 Naturschutz**

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.

### **Artenschutz**

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.

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). Hierzu zählen u. a. die Arten bzw. Artengruppen Zauneidechse, Fledermäuse und Vögel. 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.

## **6.3 Denkmalschutz**

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen

---

<sup>2</sup> [https://www.lmbv.de/index.php/ansprechpartner\\_flaeche.html](https://www.lmbv.de/index.php/ansprechpartner_flaeche.html)

unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich. Dabei kann sich auf die Teilung von Flurstücken beschränkt werden. Die Planzeichnung enthält keine Vorschläge für den Verlauf der Flurstücksgrenzen der noch zu bildenden Baugrundstücke.

### Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

### Erschließung

Für die Verwirklichung des Gebiets des Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Erschließung durch die Anlage einer Erschließungsstraße wie auch die leitungsgebundene Erschließung. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist eine Verbindung von dem westlichen Ende des Regenwasserkanals in der Heinrich-Heine-Straße zum bisherigen westlichen Ende des Regenwasserkanals in der Ernst-Toller-Straße erforderlich. Ebenso ist die Verlängerung des in der Ernst-Toller-Straße vorhandenen Regenwasserkanals notwendig, um das auf der Ernst-Toller-Straße, der Heinrich-Heine-Straße und den jeweils anliegenden Grundstücken anfallende Regenwasser ordnungsgemäß abzuleiten.

Für die Erschließungsarbeiten ist vorgesehen, dass eine Baustraße von der Klopstockstraße direkt bis in das Plangebiet hinein angelegt wird. Die Heinrich-Heine-Straße und die Ernst-Toller-Straße sind beide relativ schmal und nicht für eine Belastung durch Baufahrzeuge ausgelegt. Mit der Abwicklung des Baustellenverkehrs über die Baustraße können an den beiden vorhandenen Straßen Schäden durch Baufahrzeuge vermieden werden.

### Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daraus folgt, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Wenn ein Ausgleich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist, muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden. Deshalb wird für den Bebauungsplan keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

## **8. Wesentliche Auswirkungen**

### Umwelt

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

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope bekannt. Soweit bekannt, wurden im Gebiet des Bebauungsplans auch keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die zu erhalten wären.

### Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### Verkehr

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist grundsätzlich mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch die Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzer der künftigen Gebäude zu rechnen. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist grundsätzlich bei der Schaffung eines neuen Baugebiets unvermeidlich. Während der Bauphase von neuen baulichen Anlagen ist vorübergehend mit Verkehrslärm durch Baufahrzeuge zu rechnen.

### Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur Errichtung von Gebäuden für eine Wohnnutzung und für eine gewerbliche Nutzung. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Aschersleben gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

### Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans werden voraussichtlich keine Haushaltsmittel der Stadt Aschersleben benötigt. Für die laufende Unterhaltung der öffentlichen Flächen werden wie bisher Haushaltsmittel erforderlich sein.

## 9. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Mischgebiet (MI)	0,6419	81,9
private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"	0,0372	4,7
private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	0,1046	13,4
Gesamt	0,7837	100,0

Tabelle 1: Flächenbilanz

## Literaturverzeichnis

### Rechtsvorschriften

#### Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

#### Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

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

Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – (MBI. LSA S. 437)

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

## **Stadt Aschersleben**

Flächennutzungsplan Stadt Aschersleben