

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" der Stadt Aken (Elbe)

Stand: 24.05.2017

**STADT AKEN (ELBE)
ERWEITERUNG ALDI-MARKT
BEBAUUNGSPLAN NR. 15
SATZUNG**

Verfahren gemäß § 10 (1) BauGB

24.05.2017

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	5
2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
2.1 Lage im Stadtgebiet	6
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	6
3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS- RECHTLICHE SITUATION	7
3.1 Übergeordnete Planungen	7
3.2 Sonstige Planungen	11
3.3 Planungsrechtliche Situation	12
4. BESTANDSAUFNAHME	14
4.1 Eigentumsverhältnisse	14
4.2 Aktuelle Nutzung	14
4.3 Natur und Landschaft/Umweltbelange	15
4.4 Verkehrserschließung	16
4.4.1 Straßen	16
4.4.2 Fußwege/Radwege	16
4.4.3 Ruhender Verkehr	16
4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr	16
4.5 Stadttechnische Erschließung	17
4.5.1 Entwässerung	17
4.5.2 Trink- und Brauchwasser	17
4.5.3 Löschwasser	17
4.5.4 Elektroenergieversorgung	17
4.5.5 Erdgasversorgung	17
4.5.6 Fernwärmeversorgung	17
4.5.7 Telekommunikation	17
4.5.8 Fazit	18
5. PLANUNGSKONZEPT	18
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	18
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept	19
5.3 Verkehrskonzept	20
5.4 Planungsalternativen	20
6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	21
6.1 Art der baulichen Nutzung	21
6.2 Maß der baulichen Nutzung	22

6.3	Bauweise	22
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	22
6.5	Nebenanlagen und Stellplätze	23
6.6	Grünordnung	25
6.7	Verkehrerschließung	25
6.8	Immissionsschutz	26
6.9	Brandschutz	27
6.10	Hochwasserschutz	27
6.11	Kampfmittel	29
6.12	Altlasten/Bodenschutz	29
7.	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	29
7.1	Abfallentsorgung	30
7.2	Baugrund	30
8.	FLÄCHENBILANZ	31
9.	PLANVERWIRKLICHUNG	31
9.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	31
9.2	Besonderes Vorkaufsrecht	31
9.3	Kosten	31
9.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	31
9.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	32
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	32
10.1	Natur und Landschaft	32
10.2	Wirtschaft	32
10.3	Ortsbild	33
10.4	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	33
11.	UMWELTBERICHT/UMWELTAUSWIRKUNGEN – EINSCHLIESSLICH VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS gem. § 3c UVPG	33
11.1	Grundlagen	33
11.1.1	Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation	34
11.1.2	Umweltschutzziele aus Übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	35
11.2	Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls Bewertung/Prognose des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen)	36
11.2.1	Merkmale des Vorhabens	36
11.2.2	Standort des Vorhabens	37
11.2.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	40

11.3	E-/A-Bilanzierung	44
11.4	Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	45
11.4.1	Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	45
11.4.2	Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	45
11.4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	45
12.	VERFAHRENSVERMERK	46

1. **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 15 ist Ausdruck des Strukturwandels im Lebensmittel-einzelhandel. Er korrespondiert in diesem Sinne mit dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Konkret handelt es sich bei der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes um das Anliegen der Stadt Aken (Elbe), den bestehenden Verbrauchermarktstandort an der Dessauer Chaussee planungsrechtlich in seinen Entwicklungsrahmenbedingungen klar zu stellen und damit die Voraussetzungen für dessen Erhalt und Weiterentwicklung rahmensetzend festzulegen.

Damit soll der Handelsstandort als städtebaulich integriert eingebundener Nahversorgungsstandort, aufbauend auf einer Auswirkungsanalyse zur Standortentwicklung, gestärkt und zeitgemäß aufgestellt werden. In diesem Sinne stellt der vorliegende Bebauungsplan einen Beitrag zur Weiterentwicklung des städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandortes dar.

Der durch die Unternehmensgruppe Aldi konkret an die Stadt Aken (Elbe) herangetragene Wunsch nimmt Bezug auf den bestehenden Marktstandort, welcher auf Grund seiner in die Jahre gekommenen Baustruktur und den Sortimentspräsentationsmöglichkeiten zunehmend geringere Konkurrenzfähigkeit am Markt besitzt. Letzteres hängt auch zusammen mit der Ertüchtigung bzw. Modernisierung weiterer Discountmärkte im Stadtgebiet, insbesondere im Hinblick auf die hier vertretenen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Warenpräsentation.

Somit plant die Objektentwicklungsgesellschaft die Aldi-Markt-Erweiterung von einer gegenwärtig bestehenden Verkaufsfläche mit etwa 775 m² auf rund 1.000 m². Dementsprechend soll die Anzahl der PKW-Stellplätze angehoben werden. Insgesamt geht es darum, die raumordnerische Verträglichkeit dieser Standorterweiterung über den vorliegenden Bebauungsplan zu begründen und die mit 1.200 m² Bruttogeschossfläche zukünftige sondergebietstypische Marktgröße hinsichtlich der gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen zu argumentieren. Hierbei ist insbesondere die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grund liegende Vermutungsregel nachteiliger Auswirkungen dieser Betriebe für den städtischen Kontext zu widerlegen. Dabei geht es der Stadt Aken (Elbe) darum, den Standort Dessauer Chaussee als Nahversorgungsstandort für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung, wie auch die Bevölkerung im erweiterten Einzugsbereich attraktiv zu halten und möglichst langfristig abzusichern.

Die Zielstellungen des vorliegenden Bebauungsplanes, welche die Stadt Aken (Elbe) in enger Kooperation mit dem Flächeneigentümer verfolgt, sind in ihrer durchgreifenden Art nicht zweifelsfrei im Rahmen des § 34 BauGB, mit Blick auf ihre planungsrechtliche Umsetzung vereinbar. Daher resultiert aus dem v. g. Kontext, bei dem es vornehmlich um die funktionale Stärkung, wie die strukturell nachhaltige Entwicklung und die Gewährleistung verträglicher Nachbar-

schaftssituationen im Verhältnis zum umgebenden Stadtraum geht, die Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes.

Hierzu hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB bei der Stadt Aken (Elbe) gestellt. Der Stadtrat der Stadt Aken (Elbe) hat für den vorliegenden Bebauungsplan am 26.03.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung einzuleiten.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Der Standort des Plangebietes befindet sich 1,5 km östlich der Akener Altstadt. Nördlich des Marktstandortes verläuft die Dessauer Chaussee mit Einmündung in die Straße des Friedens, welche das Plangebiet im Westen durchzieht. Von der Dessauer Chaussee liegt der Markt ca. 60 m zurückversetzt. Das direkte Standortumfeld wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 0,55 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch Teile des Flurstücks 1144, Flur 13, Gemarkung Aken und das nordöstlich angrenzende Flurstück 1145, Flur 13, Gemarkung Aken mit dem hier verlaufenden kombinierten Fuß- und Radweg südlich der Dessauer Chaussee;
- *im Osten* durch die Flurstücke 140/10, 1141, beide Flur 13, Gemarkung Aken, welche Wegeverläufe bzw. Anlagen für den ruhenden Verkehr im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnnutzung darstellen;
- *im Süden* durch das Flurstück 1140 der Straße des Friedens, Flur 13, Gemarkung Aken und
- *im Westen* durch das hier weiter verlaufende Flurstück 1140, Flur 13, Gemarkung Aken der Straße des Friedens sowie Teile des Flurstücks 1144, Flur 13, Gemarkung Aken mit dem hier weiter stadteinwärts verlaufenden kombinierten Fuß- und Radweg.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu sehen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Aken (Elbe) ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Die Stadt Aken (Elbe) ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) und dem Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge (STP DV) zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) – STP DV - vom 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Grundzentrum. Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Aken (Elbe), einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung gemäß Ziel 3 Nr. 12 STP DV. Die Abgrenzung des Grundzentrums Aken (Elbe) ist in der Beikarte B.2 zum STP DV festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung.

Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus, soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Als Ziel der Raumordnung ist ferner festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP ST 2010). Letzteres spielt für den Bebauungsplan eine wesentliche Rolle, u. a. in Verbindung mit Z 44 (LEP ST 2010), welches auf die bedarfsgerechte Sicherung der Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung, mit Blick auf das Gesundheits- und Sozialwesen zielt.

In der Summe ist es Aufgabe vorliegenden Bebauungsplanes, das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und die Anziehungskraft des Grundzentrums Aken (Elbe) zu erhalten und fortzuentwickeln. Dies erfordert nach dem Wortlaut der Begründung zu den Zielen Z 46 ff. eine umfassend überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dieser Aufgabe hat die Stadt Aken (Elbe) bereits in der Vergangenheit entsprochen, indem sie im Zusammenhang mit ihrer Flächennutzungsplanung, aber auch der zum vorliegenden Bebauungsplan erstellten Auswirkungsanalyse¹ als informelle, gutachterlich erstellte Planungsgrundlage, sich einer verbrauchernahen Versorgung der städtischen Bevölkerung, wie der umliegenden Region verantwortungsvoll gestellt hat. Im vorliegenden Be-

¹ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Aken (Elbe), GMA - Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Dresden, 26.06.2016

bauungsplan erfolgt somit eine bestandsentwickelnde städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Akener Stadtgebiet entsprechend Ziel 52 LEP ST 2010. Zusätzlich wird die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Maß beschränkt (Grundsatz 110 LEP ST 2010).

Gemäß Z 52 LEP ST 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auch in Grundzentren, unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches, zulässig. Demnach dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Grundversorgung, wenn deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Getränke und Drogeriewaren umfasst. Damit handelt es sich vorliegend nicht etwa um eine Neuausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Zusammenhang mit einer Standortneubegründung, sondern um die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsflächengröße unterhalb der Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit und damit um eine städtebaulich angemessene Steuerung der Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet von Aken (Elbe).

Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird unter Berücksichtigung der geographischen sowie absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwar über das Stadtgebiet von Aken (Elbe), aber nicht über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich hinausreichen. Damit werden das Oberzentrum Dessau-Roßlau sowie die Mittelzentren Bernburg und Köthen von der geplanten Erweiterung nicht tangiert. Die Beteiligung der Nachbargemeinden im Rahmen des Planverfahrens hat diese Annahme bestätigt.

Die Anpassung des vorliegenden Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB wird somit erreicht, da der raumordnerischen Zielstellung, großflächigen Einzelhandel auf integrierte Lagen zu konzentrieren, durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprochen werden kann. Es handelt sich um eine bestandsorientierte Planung, welche in integrierter Lage Grund- und Nahversorgungsfunktionen der Wohnbevölkerung für den östlichen Bereich der Kernstadt von Aken (Elbe) mit verdichteten Wohngebieten übernimmt und darüber hinaus gut zu Fuß und mit dem ÖPNV erreichbar ist.

Der Standort ist von hervorgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung, da er für die verdichteten Wohngebiete im zu Fuß erreichbaren Umfeld die räumlich nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit im Stadtgebiet darstellt. Gerade für die hier lebende Bevölkerung liegen andere Versorgungsmöglichkeiten in einer vergleichsweise großen Entfernung. In einem Radius von ca. 500 m um den Standort, welcher den noch zu Fuß erreichbaren Bereich markiert, leben

ca. 1.470 Einwohner², was einem Anteil von rd. 19–20 % der Bevölkerung von Aken entspricht. Insbesondere andere Lebensmitteldiscounter in Aken (Lidl, Netto, NP), welche Nahversorgungsfunktionen übernehmen, liegen eindeutig außerhalb dieser Erreichbarkeit. Auf Grund ihrer Lage im Stadtgebiet ist in deren Umfeld tendenziell von Überversorgungslagen auszugehen, mitnichten aber für den Einzugsbereich des gegenständlichen Aldi-Marktes.

Auch der EDEKA-Vollsortimenter ist für die im Umfeld des Aldi-Marktes lebende Bevölkerung nicht mehr uneingeschränkt zu Fuß zu erreichen. Insofern bildet der Aldi-Markt mit den übrigen umliegenden, kleinteiligen Anbietern (Bäcker etc.) faktisch die alleinige discountmarktbezogene Nahversorgungslage für das östliche Stadtgebiet sowohl innerhalb des 500 m Radius als auch für die weiter östlich im Stadtgebiet lebende Bevölkerung.

Würde der Markt nicht mehr betrieben werden, würde sich damit eine erhebliche räumliche Versorgungslücke in punkto Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet auf tun, die auch nicht von den anderen Lebensmittelmärkten in Aken abgedeckt werden könnte. Konkret würde das für die hier lebende Bevölkerung bedeuten, dass auf Grund der Disproportionalität der Marktstandorte im Stadtgebiet dann eine zu Fuß erreichbare Nahversorgung nicht mehr gewährleistet wäre. Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass die Bevölkerung in Aken ohnehin älter ist als im Durchschnitt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld und des Landes Sachsen-Anhalt.³ Gerade in den Großwohnsiedlungen aus der Vorwendezeit – wie im unmittelbaren Umfeld des Aldi-Marktes noch anteilig vorhanden – ist der Altersdurchschnitt erfahrungsgemäß auch nochmals höher. D. h., es ist davon auszugehen, dass gerade im bestehenden Umfeld des Marktes ein signifikant höherer Anteil weniger mobiler Bevölkerungsgruppen lebt, für den es gilt, eine gute nahversorgungsrelevante Erreichbarkeit dauerhaft abzusichern.

Nach alledem ist die Stadt Aken (Elbe) der Überzeugung, dass mit der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktstandortes keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten. In diesem Sinne hat auch die IHK Halle-Wittenberg zum Planverfahren votiert. Sie hat im Ergebnis der Prüfung der konkreten Standortssituation keine Bedenken gegen die begehrte Markterweiterung geäußert.

Abgesehen von den vorstehenden Ausführungen zur raumordnerischen Einordnung des vorliegenden Bebauungsplanes, bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan weitere Erfordernisse der Raumordnung. Die Stadt Aken (Elbe) ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die Bundesstraße B 187 a (Zerbst/Anhalt – Aken (Elbe) – Köthen/Anhalt) durchzieht das Stadtgebiet aus Richtung Köthen kommend zur Fährstraße mit Anschluss an die Elbfähre Aken. Nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verläuft die Landesstraße

² Einwohner mittels GIS (RegioGraph) ermittelt

³ Vgl. Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung für die Stadt Aken (Elbe). Demnach liegt der Altersquotient in Aken (Elbe) bei 47,4, im Landkreis Anhalt-Bitterfeld und im Land Sachsen-Anhalt nur bei 43,1 bzw. 41,6.

L 63, welche in Ost-West-Richtung das Stadtgebiet mit innerörtlicher Kreuzung der B 187 a durchzieht. Parallel zur Dessauer Chaussee verläuft ebenfalls der überregionale Radweg R 1, welcher an der Nord-Ost-Ecke des Plangebietes auf den Elberadweg (R 2) trifft, der von Norden auf die Dessauer Chaussee, mit weiterem Wegeverlauf Richtung Dessau-Roßlau verläuft.

Radtouristen, die diesen überregionalen internationalen Radweg benutzen, versorgen sich nach Auskunft des Marktbetreibers regelmäßig mit Nahrungs-/Genussmitteln und Getränken, zuweilen auch mit Drogeriewaren im Aldi-Markt. Auch für diese Zielgruppe wäre der Wegfall des Marktes ein Weniger an "Infrastruktur am Wege". Ferner ist Aken (Elbe) Vorrangstandort für landesbedeutsame Verkehrsanlagen - Hafen Aken - gemäß Ziel 5.4.2.1 REP A-B-W.

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befinden sich derzeit folgende Raumordnungspläne in Aufstellung:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 1. Entwurf vom 27.05.2016)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind vom 27.05.2016)

Den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" betreffend, befinden sich folgende Erfordernisse der Raumordnung in Aufstellung:

- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Elbe" gem. Grundsatz 8 Nr. 1 REP A-B-W (1. Entwurf)
- Gemäß Grundsatz 10 REP A-B-W (1. Entwurf) soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.
- In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen gemäß Grundsatz 11 REP A-B-W (1. Entwurf) die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind durch den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" nicht betroffen. Jedoch beziehen sich nachfolgend genannte Grundsätze auf den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch aufgrund seiner Höhenlage und der Nähe zur Elbe in einem deichgeschützten Gebiet. Damit besteht bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen bzw. Hochuferbereichen bei extremen Hochwasserlagen (EHQ) die Gefahr der Überschwemmung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" wird perspektivisch innerhalb des im Grundsatz 8 REP A-B-W (Stand: 1. Entwurf) festgelegten Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz "Elbe" gelegen sein. Entsprechend Ziel 126 LEP 2010 sind Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die beim Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Entsprechend dem Grundsatz 10 REP A-B-W (Stand: 1. Entwurf) soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen und geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.

Darüber hinaus soll entsprechend Grundsatz 11 REP A-B-W (1. Entwurf) in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden. Entsprechend soll in den großräumigen Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz auf Maßnahmen zur Wasserrückhaltung hingewirkt werden. Günstigen Einfluss auf das Wasserrückhaltevermögen und die Versickerungsfähigkeit haben z. B. unter anderem Reduzierung oder Vermeidung der Bodenversiegelung sowie Unterbodenlockerung. Im Falle der unvermeidlichen Umsetzung von Maßnahmen ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Weitere Ausführungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz sind dem Kapitel 6.10 zu entnehmen.

3.2 Sonstige Planungen

Die Stadt Aken (Elbe) hat mit Stand Juni 2016 eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Aken (Elbe) erstellen lassen, welche das vorliegende Planungsziel im Hinblick auf die Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens analysiert hat. Ferner wurde untersucht, ob und in welchem Umfang Umsatzverteilungen durch das Planungsvorhaben gegenüber Geschäften im Untersuchungsraum ausgelöst werden und ob hieraus eventuell städtebauliche oder raumordnerische Effekte resultieren könnten.

Die Auswirkungsanalyse⁴ stellt für die Stadt Aken (Elbe) eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse im Hinblick auf die Standortentwicklung im vorliegenden Bebauungsplan dar. Die Auswirkungsanalyse ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Aken (Elbe) noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Aken (Elbe), welcher das vorliegende Plangebiet erfasst, wurde am 04.03.2011 genehmigt und ist am 20.05.2011 rechtswirksam geworden.

Für den Bereich des Plangebietes vorliegenden Bebauungsplanes sind Wohnbauflächen Darstellungsgegenstand des Flächennutzungsplanes. Somit bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu vorliegendem Bebauungsplan. Dieses Änderungsverfahren erfolgt als 2. Änderung parallel zum vorliegenden Bebauungsplan. Insofern wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel mit der Erarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

In diesem Zuge werden die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes Aken (Elbe) zu denen im vorliegenden Bebauungsplan harmonisiert. Da die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 2. Änderung auch zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zu vorliegendem Bebauungsplan noch nicht gegeben sein wird (s. a. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB), wird der vorliegende Bebauungsplan zeitversetzt vorlaufend aufgestellt, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Er unterliegt damit dem Genehmigungserfordernis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB.

Die unter 1. dieser Begründung aufgeführten Gründe lassen es für die Stadt Aken (Elbe) jedoch unzumutbar erscheinen, die Aufstellung des Bebauungsplanes, welcher, wie bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird, zurückzustellen. Eine weitere zeitliche Verschiebung würde zu einem beschleunigten Niedergang des Nahversorgungsstandortes beitragen und eine nicht gewollte, ungeordnete städtebauliche Entwicklung am Standort begünstigen.

In diesem Zusammenhang ist die planungsrechtliche Einordnung der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Aken (Elbe) wesentlich, ergibt sich hieraus doch das Planungserfordernis vorliegenden Bebauungsplanes. Demgemäß ist die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes

⁴ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Aken (Elbe), Stand Juni 2016 (Aktualisierung der Analyse vom März 2015), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden

momentan unter den Gesichtspunkten des § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB darf zudem das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO benannten Gebiete, beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens allein danach, ob es nach der BauNVO in einem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Die Eigenart der näheren Umgebung, welche durch die vorhandene Bebauung geprägt wird, lässt sich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO benennen. Dementsprechend gilt als Zulässigkeitsmaßstab für die Frage der zulässigen Größe einer Markterweiterung § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Dementsprechend sind in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden als Regelbebauung zulässig. Hierunter fallen auch Discountgeschäfte, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, dass der Größe eines in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ladens eine Grenze durch § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzt wird, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe in ein Kern- bzw. Sondergebiet verwiesen werden, was demnach unter § 11 Abs. 3 BauNVO fällt.

Nach der fortlaufenden, gefestigten Rechtsprechung ist die Frage der Großflächigkeit bei einer Verkaufsfläche ab 800 m² oder geringfügig darüber anzunehmen. Ausweislich dieser Rechtsprechung ist die Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes allein auf Grund der Verkaufsflächengröße, welche bei ca. 1.000 m² liegen soll, nicht mehr mit einem Laden im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO vereinbar. Resultierend ergibt sich für den vorliegenden Planfall eine sondergebietstypische Größenordnung des Vorhabens, bei welchem zu prüfen ist, ob sich Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und die hier insbesondere als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ergeben können.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind derartige Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die (Brutto-)Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet. Da die geplante Betriebserweiterung des Aldi-Marktes eine Bruttogeschossfläche von 1.200 m² aufweisen soll, ist die vor zitierte Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als Grundlage für das Planungserfordernis vorliegenden Bebauungsplanes anzusehen. Die Frage, ob durch die Erweiterung des Aldi-Marktes tatsächlich negative Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO zu erwarten sind und, sofern dies der Fall ist, in welcher

Form ihnen planerisch begegnet werden kann, ist Aufgabe der Konfliktbewältigung vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden und eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG erforderlich wird. Die Rahmenbedingungen der Planung begründen ein Vorhaben, das nach Anlage 1 des UVPG einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegt, so dass im Hinblick darauf sich eine Anwendung des § 13 a BauGB als unzulässig erweist. Auf die umweltrelevanten Auswirkungen dieses Bebauungsplanes wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2 a BauGB eingegangen.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), geführt. Der Bebauungsplan greift den Eingriffs-/Ausgleichsumfang bezüglich der anteilig hier zu berücksichtigenden Festsetzungen auf.

Im Sinne des Anpassungsgebotes der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung stehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Aken (Elbe) präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, in der Weiterentwicklung eines bereits der Handelsnutzung unterliegenden Nahversorgungsstandortes in integrierter Lage. So ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Plangebiet erforderlich sind. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich für den Vorhabenstandort des Aldi-Discountmarktes in Eigentum MMM Vermögensverwaltungsgesellschaft Objekt Aken UG und Co. KG, Mainz. Alle weiteren Flurstücke des Plangebietes befinden sich im Eigentum bzw. der Verfügungsberechtigung der Stadt Aken (Elbe).

4.2 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet südlich der Dessauer Chaussee wird in seinem Umfeld überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Östlich und westlich des Marktes befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude in Plattenbauweise. Südlich schließen sich die Elbeschule sowie ein leerstehendes Schulgebäude und ein

weiteres Wohngebäude an, nördlich der Dessauer Chaussee befinden sich kleinteilige Wohngebäude und westlich daran anschließend ein 5-geschossiger Wohnblock. Im Einmündungsbereich Dessauer Chaussee – Straße des Friedens ist zudem ein Bäckereipavillon angesiedelt.

Der derzeitige Markt verfügt über 775 m² Verkaufsfläche und ist hinsichtlich der im Lebensmitteleinzelhandel vertretenden Betriebstypen zu den Lebensmitteldiscountern zu zählen, welcher ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel des kurzfristigen Bedarfs orientiertes Lebensmittel- und Non-Food⁵-Angebot führt. Hinzu tritt ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot von Ge- und Verbrauchsgütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Bücher, Presseartikel usw..

Die Anlieferung des Marktes erfolgt über die Straße des Friedens mit entsprechendem Wendevorgang der Lieferfahrzeuge auf dem Bereich des Kundenparkplatzes. Diese Form der Anlieferung soll auch nach der Erweiterung beibehalten werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan die entsprechenden räumlichen Verhältnisse fest. Aus den gegenwärtig rd. 56 Stellplätzen sollen nach Realisierung des Erweiterungsvorhabens rd. 71 PKW-Stellplätze für Kunden werden.

In der Gesamtsicht handelt es sich um eine für die Marke Aldi typische Verkaufsniederlassung, deren Kernsortiment zweifellos als Warenangebot des täglichen Bedarfs bzw. nahversorgungsrelevantes Sortiment einzustufen ist. Er dient damit überwiegend der Grundversorgung im Sinne der landesplanerischen Definition.

4.3 Natur und Landschaft/Umweltbelange

Im Plangebiet sind alle Umweltschutzgüter wie Schutzgüter des Naturhaushaltes anthropogen überprägt bis irreversibel verändert und entsprechend in der Leistungs- und Funktionsfähigkeit als eingeschränkt zu bezeichnen. Das Gelände ist dem verstädterten Siedlungsbereich zuzuordnen und geprägt durch Versiegelungsflächen und das vorhandene Gebäude des Marktes sowie die Lage an der Dessauer Chaussee und der Straße des Friedens.

Auch im Umfeld dominieren naturferne, flächenintensive und bodenbeanspruchende Nutzungen. Nennenswerte, verbindende Biotopstrukturen zur umgebenden Landschaft sind nicht vorhanden. Als faunistischer Lebensraum ist der Plangeltungsbereich insgesamt als unbedeutend einzuschätzen. Es liegen keine Hinweise auf potenzielle Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor, so dass auf eine intensivere Untersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Für das Plangebiet sind im Rahmen übergeordneter Fachplanungen keine besonderen Ziele formuliert worden. FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder

⁵ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung

im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Ebenfalls erkennbar nicht betroffen sind besonders geschützte Biotope oder streng bzw. besonders geschützte Arten.

Auf die Erfassung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes sowie die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes wird im Umweltbericht eingegangen, der ein eigenständiges Kapitel dieser Begründung bildet. Dort werden die begleitend zur Erarbeitung der Bauleitplanung im Zuge der sog. Umweltprüfung (UP) ergangenen Umweltinformationen und Untersuchungen im Ergebnis dargestellt.

Für das Vorhaben, hier die Erweiterung des Aldi-Discountmarktes, ist gemäß § 3 c UVPG die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG durchzuführen. Die Notwendigkeit zur Durchführung eines separaten Verfahrens zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG ist im hiesigen Fall für die Bauleitplanung nicht gegeben. Die Umweltprüfung kann gemäß § 17 UVPG abschließend nach den Vorschriften des BauGB erfolgen, die näheren Ausführungen dazu enthält der Umweltbericht.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über den Straßenzug Straße des Friedens, über eine auf dessen Ostseite angelegte Zufahrtssituation. Diese Erschließungssituation soll beibehalten werden.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Beidseits der Straße des Friedens sowie nördlich angrenzend südlich der Dessauer Chaussee befinden sich Fußwege. Ein Radweg ist lediglich entlang der Südseite der Dessauer Chaussee als überregionaler Radweg (R 1/R 2) geführt.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr bestehen im Vorfeld des bestehenden Aldi-Discountmarktes auf betriebseigenem Grundstück.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Dessauer Chaussee wird von Buslinien des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) durchfahren. Eine Haltestelle im Nahbereich des Plangebietes existiert in ca. 10 m Entfernung. Damit ist der Marktstandort optimal an den ÖPNV angebunden.

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt über eine das Plangebiet im Norden querende Abwasserleitung. In einem parallel hierzu geführten Regenwasserkanal entwässert das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser.

4.5.2 Trink- und Brauchwasser

Eine Trinkwasserleitung quert das Plangebiet im Norden. Eine Hausanschlussleitung zweigt von dieser für den Markt nach Süden ab. Hieran kann im Rahmen der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes auch zukünftig angebunden werden.

4.5.3 Löschwasser

Anlagen zur Löschwasserversorgung als Grund- bzw. Objektschutz sind auf den der öffentlichen Erschließung dienenden Grundstücken, angrenzend an das Plangebiet vorhanden. Die Notwendigkeit einer Erweiterung der Anlagen zur Löschwasserversorgung ist gegenwärtig nicht erkennbar.

4.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich im Straßenzug der Straße des Friedens. Von hier aus kann das Plangebiet auch fernerhin erschlossen werden.

4.5.5 Erdgasversorgung

Im Verlauf der Straße des Friedens befindet sich auf der östlichen Seite ebenfalls eine Erdgasversorgungsleitung, welche auch für den Bedarf im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes ausreichend dimensioniert ist. Der Leitungsverlauf wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert.

4.5.6 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet wird von einer Fernwärmeversorgungsstrasse gequert, welche sich aber nicht mehr in Betrieb befindet und rückgebaut werden kann. Der Leitungsverlauf erhält vorliegend keine rechtliche Sicherung.

4.5.7 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen liegen ebenfalls in der Straße des Friedens. Hieraus ist eine telekommunikationsseitige Versorgung des Plangebietes möglich.

4.5.8 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet ist das Plangebiet des Bebauungsplanes medientechnisch voll erschlossen. Um die angestrebten Entwicklungen im Rahmen der Festsetzungen vorliegender Bauleitplanung realisieren zu können, wird eine Neuverlegung verschiedener Ver- und Versorgungsleitungen überwiegend nicht erforderlich. Die konkreten Anschlussbedingungen werden bei Bedarf im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung wird im vorliegenden Bebauungsplan eine großflächige Einzelhandelsentwicklung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Für die Entwicklung des Aldi-Discountmarktes hin zu einem großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt an einem integrierten Standort, besteht aus Sicht der Stadt Aken (Elbe) eine Fallkonstellation mit Anhaltspunkten dafür, dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf die im § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genannten Bezugspunkte Warenangebot, Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile sowie Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, auch bei den avisierten 1.200 m² Geschossfläche, nicht vorliegen werden.

Diese Auffassung vertritt die Stadt Aken (Elbe) auf Grund der Tatsache, dass ein Aldi-Discountmarkt nur nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führt und der Anteil innenstadtrelevanter, also zentrenrelevanter Sortimente, abzüglich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmacht. Nach Recherchen der Stadt Aken (Elbe) liegt der Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO, soweit sie großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten und für sie festgesetzte Sondergebiete ausschließt, die Vorstellung von Standorten zu Grunde, die innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkaufen für die Allgemeinheit ausgerichtet sind, die für die Wohnbevölkerung verkehrlich schlecht oder nur mit Kraftfahrzeugen zu erreichen sind und die vorhandenen oder geplanten, städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte – besonders die zentralen Versorgungsbereiche – gefährden.⁶

Dagegen ist der vorliegende Aldi-Discountmarkt als Nahversorgungsstandort von Art, Umfang und Lage her auf Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile – hier der Stadt Aken (Elbe) – ausgerichtet und damit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden. Somit geht die vorliegende Erweiterung planungskonzeptionell davon aus, dass die bestehende städtebauliche Integration nicht geeignet ist, mit den Vorstellungen zu nicht

⁶ vgl. dazu Kommentierung in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg u. a. BauGB und BauNVO, RdNr. 80 zu § 11 BauNVO, s. a. BVerwG Urteil vom 03.02.1984 – 4c54.80

integrierten Vorhaben, die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegen, in gleicher Weise beurteilt zu werden, denn der vorliegende Marktstandort ist für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichert mit seinen nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung dieses Umfeldes.

Entscheidend war für die Stadt Aken (Elbe) herauszufinden, ob der Betrieb (Aldi-Discountmarkt) über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Stadtgebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. Hierzu hat die Stadt Aken (Elbe) eine Auswirkungsanalyse⁷, die dieser Begründung als Anhang beigelegt ist, erarbeiten lassen. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse ist das Fehlen nachteiliger Auswirkungen zu konstatieren, so dass über den Bebauungsplan aber dennoch die Aufgabe besteht, sich mit ggf. vorhandenen Besonderheiten des Vorhabens auseinanderzusetzen, damit von der Wahrung der raumordnerischen und städtebaulichen Belange bei seinem Vollzug in der Form ausgegangen werden kann, dass keine neuen Konflikte mit der Standorterweiterung einhergehen werden (s. a. Kapitel 3.1).

Folglich richtet der vorliegende Bebauungsplan somit ein Hauptaugenmerk darauf, ob von dem Vorhaben weitere, sortimentsunabhängige Besonderheiten zu negativen Auswirkungen auf einzelne städtebauliche Belange zu erwarten sind, die einer Konfliktlösung zugeführt werden müssen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit den durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Zielen wird die Bestandserhaltung anteiliger Grünstrukturen im Plangebiet soweit wie möglich gewährleistet. Nachfolgende Kernpunkte stehen für die grünräumliche Standortentwicklung:

- Überprüfung der bestehenden und bisher gliedernden Grünbereiche auf ihren möglichen dauerhaften Bestand, im Kontext mit der angestrebten Gesamtnutzungsverteilung im Plangebiet,
- Aufwertung der zu erhaltenden Grünbereiche durch Verwendung standortgerechter Pflanzensortimente und Laubgehölze,
- Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Biotopstrukturen.

⁷ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Aken (Elbe), Stand Juni 2016 (Aktualisierung der Analyse vom März 2015), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden

5.3 Verkehrskonzept

Der Standort des Aldi-Discountmarktes an der Dessauer Chaussee soll auch zukünftig mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad, aber auch weiterhin mit dem motorisierten Individualverkehr funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hierzu zählt die absehbar beizubehaltende Anbindung an den Linienbusverkehr. Nachfolgende Zielvorgaben zur verkehrlichen Erschließung sind zu benennen:

- generelle Beibehaltung der bestehenden verkehrlichen Erschließung des Plangebietes,
- Beibehaltung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches,
- Flexibilität in der Neuordnung von Anlagen des ruhenden Verkehrs auf zukünftigen Betriebsgrundstücken, entsprechend des tatsächlichen Bedarfs auf Basis zukünftig zu erteilender Nutzungsgenehmigungen.

5.4 Planungsalternativen

Durch den Aldi-Discountmarkt sollen sowohl heute als auch fernerhin vorrangig Teile des östlichen Akener Stadtgebietes versorgt werden. Der Standort des Marktes ermöglicht es, insbesondere auch älteren Bewohnern in der Umgebung diesen zu Fuß zu erreichen. Zusätzlich ist die Lage an der Landesstraße (Dessauer Chaussee) auch für Autokunden, einschließlich Berufspendler eine attraktive Einkaufsmöglichkeit. Gleiches gilt für Radtouristen auf dem nördlich am Plangebiet vorbeiführenden Verbund der Radfernwege R 1 und R 2.

Das Ausblenden der baulichen Erweiterungsinvestition würde den Betriebsstandort akut gefährden und die dringend notwendige Marktanpassung, wie über das vorliegende Planverfahren beabsichtigt, ausschließen. Dies liegt nicht im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung im Akener Stadtgebiet und ist damit durch die Stadt Aken (Elbe) nicht gewollt. Eine Schließung des Marktes in diesem Teil des Akener Stadtgebietes ist keine Alternative zu seinem Fortbestand, da hierdurch das gesamte östliche Stadtgebiet ohne Lebensmitteldiscountmarkt auskommen müsste (Entstehen einer Versorgungslücke), was wiederum für die Bewohner des Einzugsgebietes beschwerlichere Wege zur Absicherung der Versorgungssituation bedeuten würde. Im weiteren Umfeld, etwa 600 m stadteinwärts, befindet sich ein Vollsortimentverbrauchermarkt, so dass sich der vorliegende Discountmarktstandort von hervorgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung für das Wohnumfeld darstellt.

Laut Auswirkungsanalyse leben im Einzugsgebiet des hauptsächlich relevanten Kernstadtgebietes von Aken (Elbe) etwa 4.270 Einwohner. Da sich laut Auswirkungsanalyse insbesondere im Naheinzugsgebiet eine Umsatzverteilung dahingehend auswirken wird, dass Betriebsschließungen ausgeschlossen werden können, wird es auch in anderen Stadtbereichen von Aken (Elbe) nicht

zu einer Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung kommen. Auch unter diesem Gesichtspunkt besteht für die Stadt Aken (Elbe) kein Grund grundsätzlich über einen Entfall des Aldi-Marktstandortes als eine Option zur Reduzierung schädlicher Nahversorgungsstrukturen zu befinden.

Damit stellt sich mit Blick auf die gewollte Erhaltung des Nahversorgungsstandortes eine Planungsalternative für den vorliegenden Bebauungsplan und der gewollten städtebaulichen Zielstellung nicht.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (SO)

Ein Anliegen vorliegenden Bebauungsplanes, wie bereits benannt, ist es einen verträglichen Beitrag zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet von Aken (Elbe) zu leisten. Der Bebauungsplan setzt somit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit entsprechenden Regelungsstatbeständen fest. Basierend auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse⁸ im Sinne eines Standortverträglichkeitsgutachtens, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt.

Die Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des Aldi-Standortes wurde im Standortverträglichkeitsgutachten nachgewiesen. Damit verfolgt der vorliegende Bebauungsplan auch das Ziel der Sicherung und des Aufbaus einer ausgewogenen attraktiven Angebotsstruktur und -qualität der Stadt Aken (Elbe) für ihren grundzentralen Einzugsbereich. Resultierend ordnet der vorliegende Bebauungsplan sortimentspezifische Festsetzungen dem Sonstigen Sondergebiet "Handel" zu und qualifiziert die Festsetzungsgegenstände entsprechend der Inhalte des Standortverträglichkeitsgutachtens.

Der Standort des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Handel" greift die bestehende Nutzungssituation im Plangebiet auf und ergänzt diese. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen Ziffer 1 und 2 benannt.

Gestützt auf die Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers, in Übereinstimmung mit den Inhalten der Auswirkungsanalyse bezüglich der Standortverträglichkeit, werden Handelsnutzungen in Form des großflächigen Einzelhandels gemäß des § 11 Abs. 3 BauGB zugelassen. Der Sortimentsproporz zugunsten der Sortimente des kurzfristigen Bedarfs und deren Anteile hinsichtlich der Warensortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke an den zur Ver-

⁸ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Aken (Elbe), Stand Juni 2016 (Aktualisierung der Analyse vom März 2015), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden

fügung stehenden Verkaufsflächen zielt darauf ab, dass neben der Nahversorgungsfunktion keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente, welche zu einer Gefährdung des kleinteiligen Innenstadthandels in Aken (Elbe) führen könnten, zugelassen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (SO)

Eine festzusetzende Mindestverkaufsflächengröße ist dagegen nicht erforderlich, da es sich bereits um eine bestehende Marktansiedlung handelt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GFZ) ist im Hinblick auf die gewünschte bauliche Erweiterung, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, ausreichend bemessen.

Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit, welche gemäß § 21 a Satz 3 BauNVO eingeräumt wird, resultiert aus der integrierten städtebaulichen Situation und dem angestrebten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Darüber hinaus sind auf Grund der bestehenden Altsituation die Bodenverhältnisse bereits hochgradig gestört. An dieser Situation ändert der Bebauungsplan nichts, sondern gibt lediglich für ergänzend zu bebauende Teilflächen entsprechende Rahmenvorgaben vor. Damit soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine angemessene Flexibilität innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ermöglichen.

Die Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt unter Beachtung der baulichen Situation des bestehenden Baukörpers, auch im Hinblick auf die vorhandenen Nachbarschaften, aus städtebaulichen Gründen. So soll sich das städtebauliche Profil im in Rede stehenden Bereich nicht unmaßstäblich verändern und die am Standort etablierte Handelsnutzung keine städtebauliche Dominanz erlangen.

6.3 Bauweise

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Die im Sonstigen Sondergebiet festgesetzte, abweichende Bauweise ermöglicht Baukörperlängen über 50 m. Damit wird die Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens im Hinblick auf benachbarte Grundstücksnutzungen geregelt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Baukörper über 50 m Länge werden, wie vorliegend durch die avisierte Erweiterungsbebauung erwartet, festgesetzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

- Sonstige Sondergebiete (SO)

In Bezug auf die Erweiterungsvorstellungen der am Standort ansässigen Bebauung des Sonstigen Sondergebietes, werden Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Damit dominieren städtebauliche Zielstellungen, welche ins-

besondere den Umfang baulicher Inanspruchnahmemöglichkeit südlich der Dessauer Chaussee begründen. Insbesondere die Stellplatzbereiche, zugewandt zur Dessauer Chaussee, bleiben damit Bestandteil der großzügigen Freiraumsituation entlang dieses Straßenzuges, im Vorfeld der nachbarschaftlich angrenzenden Wohnbebauung, mit ebenfalls hier vertretenden Stellplatzanlagen für die jeweiligen Bewohner.

Die durch Baugrenzen geregelte Baufeldbegrenzung bringt aus Sicht der Stadt Aken (Elbe) keine beeinträchtigenden Tatbestände, wie bspw. mangelnde Besonnung etc. hervor.

6.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Die erfolgten Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes, in Zuordnung zu den jeweiligen Baugebieten, auch die entsprechende städtebauliche Lage vorzugeben. Es wird damit bewirkt, dass Stellplätze in Bauflucht oder rückwärtig zum Hauptbaukörper ausgeführt werden können, um die Qualität des Erscheinungsbildes, respektive der Geschlossenheit des Straßenraumes entlang der Dessauer Chaussee nicht durch ungeordnet in den Straßenraum hervortretende Nebennutzungen zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus wird zum Schutz des Bodens festgesetzt, dass offene Stellplätze, insofern sie nicht direkt an festgesetzte öffentliche oder private Verkehrsflächen angrenzen, nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von 60 % zulässig sind.

Allgemein gilt für alle vorstehend genannten baulichen Entwicklungen:

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG⁹ ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Formen und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

Hinweis:

In Bezug auf erforderlich werdende Anpassungen der zukünftigen Stellplatzanlagen aufgrund der Erweiterung des Einkaufsmarktes wird auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, Ausgabe 2005 (EAR 05) verwiesen.

⁹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet, jedoch in einem deichgeschützten Gebiet. Damit besteht bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen bzw. Hochuferbereichen bei extremen Hochwasserlagen (EHQ) die Gefahr der Überschwemmung. Der Standort gilt deshalb als Überschwemmungsgefährdet. Ein entsprechender Hinweis wurde auf der Planzeichnung aufgebracht. Grundsätzlich ist bei Hochwasser der Elbe und bei anhaltenden Niederschlägen für das Plangebiet mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Diese können sich oberflächennah ausbilden. Grundwasserstände können beim Gewässerkundlichen Landesdienst des LHW abgefragt werden.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 10.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DSchG ST geregelt.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelungen nach §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839), eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser, welches von befestigten Flächen abläuft, stellt einen Tatbestand der Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Dies bedarf gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis, welche die untere Wasserbehörde erteilt. Die Antragsunterlagen zur Versickerung sind mit der Entwässerungsplanung unter Zugrundelegung des ATV-Arbeitsblattes A 138 (für Versickerung) bei der unteren

Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzureichen. Einzelheiten zur Antragstellung sind den Internetseiten des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu entnehmen. Öko- oder Sickerpflaster ist nicht vollständig sickerfähig, da sich die Durchlässigkeit der Deckschichten über die Jahre reduziert, sollten bei versickerungsfähigen Verkehrsflächen lt. Merkblatt 947 der FGSV Abflussbeiwerte von 0,3 bis 0,5 angesetzt werden.

- Der Vorhabenstandort befindet sich auf Grund seiner Höhenlage und der Nähe zur Elbe in einem deichgeschützten Gebiet. Bei extremen Hochwasserlagen (EHQ) bzw. bei Deichdurchbruch ist er von Überflutung betroffen. Der Standort gilt deshalb als überschwemmungsgefährdet.

6.6 Grünordnung

Zur städtebaulichen Gliederung werden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, angrenzend an Bereiche von Stellplätzen, auch Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Sie dienen sowohl dem Erhalt als auch der Neuanlage von Vegetationsflächen, insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes. Sämtliche Freiflächen bzw. die nicht überbauten/versiegelten oder mit Nutzungszuweisungen belegten Flächen sollen mindestens mit Landschaftsrasen begrünt und je nach Raumangebot mit Sträuchern und/oder Bäumen bepflanzt werden. Für die neuen Stellplätze ist die Eingrünung mit Bäumen vorgesehen. Entgegen der bisherigen Gestaltung mit naturfernen Koniferen sollen hier vordringlich standortgerechte Laubgehölze zum Einsatz kommen. Der vorhandene Bestand an Bäumen wird soweit möglich erhalten und in die Neugestaltung integriert.

6.7 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Sonstigen Sondergebietes "Handel" erfolgt über die Straße des Friedens. Da es im Zuge des Planverfahrens entlang dieses Straßenzuges keinen grundsätzlichen städtebaulichen Regelungsbedarf gibt, werden auch keine zusätzlichen Ausbaumaßnahmen erforderlich.

Zur Sicherstellung ausreichender räumlicher Verhältnisse im Zuge von Anliefervorgängen wird ein Teil des bestehenden Straßenflurstücks dem Grundstück des Aldi-Marktes zugeschlagen, um Wende- und Rangiervorgänge von Anlieferfahrzeugen aus dem öffentlichen Verkehrsraum herauszuhalten.

Die im Bestand vorhandenen Fußwegerelationen sind entsprechend des Erweiterungsumfanges des Aldi-Marktes sowohl von der Dessauer Chaussee aus zulaufend als auch parallel zur Anliefersituation des Aldi-Marktes anzupassen. Eine generelle Neutrassierung der Wegeverläufe ist nicht erforderlich.

Stellplatzflächen werden dem Sonstigen Sondergebiet "SO Handel" zugeordnet. Einen gewissen Eindruck vom Umfang der zukünftigen Stellplatzanlagen, wenn auch nicht rechtsverbindlich, gibt das dieser Begründung anliegende Nutzungsbeispiel. Der überwiegende Teil der Stellplatzanlagen besteht bereits,

soll jedoch im Zuge des Erweiterungsbauvorhabens umgebaut und sich in der zugeordneten Form, in Ausrichtung auf den erweiterten Baukörper, angelegt werden. Die erforderlichen Stellplätze je Grundstück sind abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden kann, wieviel Stellplätze entsprechend der tatsächlich etablierten Verkaufsfläche zum Tragen kommen werden.

Das Plangebiet wird gegenwärtig, unmittelbar nördlich angrenzend, durch die Buslinien des ÖPNV entlang der Dessauer Chaussee angedient. Dieser Zustand soll erhalten bleiben, so dass der Aldi-Marktstandort in kurzer Fußwegdistanz von der Haltestelle des ÖPNV erreichbar bleibt.

Bei der Erhaltung der Straßen- und Wegeverbindungen sind die Empfehlungen zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) zugrunde zu legen. Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind, auch auf Privatgrundstücken, die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

6.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz¹⁰ (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der im Sonstigen Sondergebiet etablierte Aldi-Markt soll sich in der festgesetzten Form erweitern können. Um auch fernerhin einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen gewährleisten zu können, werden gemäß Ziff. 1.1 der DIN 18005/Teil 1 mischgebietstypische Immissionswerte als nicht überschreitbar festgesetzt. Auf das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen für eine Erhöhung des gewerblichen Emissionsbeitrages ein.

Unmittelbar westlich und östlich angrenzend befinden sich als Allgemeine Wohngebiete einzustufende Wohnbereiche, im Süden eine Schule. Die durchgängige Festsetzung mischgebietstypischer Emissionen als Zulässigkeitskriterium für bauliche und sonstige Nutzungen stellt sicher, dass schützenswerte Wohnnutzungen nicht über Gebühr durch Emissionen aus gewerblicher Tätigkeit beeinträchtigt werden.

¹⁰ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 17.04.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes werden mit den getroffenen Festsetzungsgegenständen als gewährt angesehen. Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten schalltechnischen Orientierungswerte (Mischgebiet) ist für jedes relevante Einzelvorhaben entsprechend den Vorgaben zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm im Einzelgenehmigungsverfahren zu führen.

6.9 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für das Sonstige Sondergebiet SO "Handel" eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundsatz für die Zeit von 2 Stunden. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundsatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Aken (Elbe) bereitzustellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Freiwilligen Feuerwehr Aken abzustimmen. Darüber hinaus ist der Brandschutzstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorIVO LSA und DVGW Arbeitsblatt W 405).

6.10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" befindet sich außerhalb der nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich von Aken (Elbe). Die Stadt Aken (Elbe) liegt im Hochwassergefahrenbereich der Elbe. Zum Schutz des Siedlungsgebietes ist der Wasserlauf der Elbe durchgängig mit einem Hochwasserschutzsystem ausgestattet worden. Der Geltungsbereich befindet sich aufgrund seiner Höhenlage und der Nähe zur Elbe in einem deichgeschützten Gebiet. Bei extremen Hochwasserlagen bzw. bei Deichbruch ist er jedoch von Überflutung betroffen. Der Standort gilt deshalb als Überschwemmungsgefährdet. Demnach befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Hochwassergefahrenbereich der Elbe. In diesem Bereich ist nach den Risiko- und Gefahrenkarten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen.

Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren können, kann es beispielsweise zu Deichbrüchen oder Überströmungen in vermeintlich sicheren Gebieten kommen, sobald das Hochwasserereignis größer ausfällt als das Bemessungshochwasser, welches der entsprechenden Schutzanlage zu Grunde gelegt worden ist.

Den Karten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz (LHW) ist zu entnehmen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" zwar außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich befindet, aber im Hochwassergefahrenbereich der Elbe und damit in einem Bereich liegt, in dem von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen ist. Dabei handelt es sich um ein Gebiet mit Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen.¹¹

Risikogebiete i. S. d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sind in den Bauleitplänen zu vermerken.

Für die in den Risikogebieten geplanten Bauvorhaben sind geeignete Vorkehrungen zum hochwasserangepassten Bauen zu treffen. Eine Bebauung in potenziellen Überschwemmungsbereichen wird damit nicht in Frage gestellt, aber das Risiko soll dargestellt werden und zu entsprechenden Maßnahmen anregen. Maßnahmen zur baulichen Anpassung an das Überschwemmungsrisiko können beispielsweise hochwasserangepasste Bauausführungen von Gebäuden sein. Zudem sind, in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung im Rahmen des Vollzuges des Vorhabens des Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt", geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen. Diesbezügliche betriebliche Regelungen könnten darin bestehen, dass sämtliche Waren und möblierte Einbauten aus den Verkaufs- und Lagerräumen auszulagern sind, um im Überschwemmungsfall Schäden zu verhindern. Die Stadt Aken (Elbe) setzt vorliegend auf die v. g. betrieblichen, respektive nutzungsbezogenen, angemessenen, für den Einzelfall festzulegenden Regelungen.

Darüber hinaus sollen aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Überschwemmungsgefährdeten Gebiet nach § 5 Abs. 3 BauGB Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. In diesem Zusammenhang steht auch die Pflicht zum Vermerk des Überschwemmungsgefährdeten Gebietes nach § 5 Abs. 4a Satz 2 BauGB. Dieser Vermerk wird als Hinweis auf der Planzeichnung aufgebracht.

Die Kennzeichnung soll dazu beitragen, dass sowohl Behörden und andere öffentliche Stellen im Genehmigungsverfahren, als auch die Bauherren vor den Gefahren im Falle eines Bruches der nahegelegene Hochwasserschutzanlage zu warnen und auf eine hochwasservorsorgende sowie schadensvermeidende Bauweise und Nutzung von baulichen Anlagen zu drängen.

¹¹ Quelle: <http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

6.11 Kampfmittel

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse auf Kampfmittel überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit durch das Sachgebiet Katastrophenschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

6.12 Altlasten/Bodenschutz

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenverunreinigungen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA¹² ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens sind das Umweltamt, untere Boden-schutzbehörde zu informieren (§§2, 3 BodSchAG LSA).

Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i. V. m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen haben, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.

7. STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen des Kapitels 4.5 dieser Begründung verwiesen. Die hier getätigten Aussagen zur Bestandssituation gelten auch für die angestrebte Erweiterung des Bauvorhabens Aldi-Markt im Plangebiet fort.

Hinweis:

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der

¹² Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 708)

Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

7.1 Abfallentsorgung

Anfallender Restmüll ist als Abfall zur Beseitigung gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu überlassen. Sonderabfälle (z. B. kontaminierter Bauschutt oder Boden) sind in Eigenverantwortlichkeit des Erzeugers ordnungsgemäß zu entsorgen. Das nicht vermeidbare Abfallaufkommen aus dem Errichten sowie dem Betreiben von Betriebsanlagen ist ausschließlich über berechnete Transportunternehmen und Anlagen zu verwerten und zu beseitigen.

Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt; Straßenaufbruch etc.), die im Zuge von Baumaßnahmen anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Merkblatt Nr. 20, verwiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA, Merkblatt Nr. 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtliche Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA, Merkblatt Nr. 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von anfallendem Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt Nr. 20 vom 06.11.1997.

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können das zukünftige Betriebsgelände des Aldi-Marktstandortes direkt anfahren und auf diesem (bei Bedarf) wenden.

7.2 Baugrund

Bisher wurden für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes, mit Blick auf dessen Vornutzung, keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auf Grund von Inhomogenitäten im Untergrund durch die Beräumung des Geländes in der Vergangenheit, respektive bestandener Vornutzung, Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für entsprechend neu hinzutretende bauliche Nutzungen zu gewährleisten.

Daher wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen, zukünftigen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation angetroffenen Verhältnisse mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt"	0,55 ha	100,00%
Sonstige Sondergebiete (SO): - Handel	0,48 ha	87,27 %
Verkehrsflächen: - öffentliche Verkehrsflächen	0,07 ha	12,73 %

9. PLANVERWIRKLICHUNG

9.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechtes ist für öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Im Übrigen wird das Allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

9.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

9.3 Kosten

Da sowohl das Planverfahren als auch erforderliche Erschließungsmaßnahmen von einem Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt Aken (Elbe) durchgeführt werden sollen, entstehen der Stadt Aken (Elbe) aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Herrichtung der Erschließungsanlagen, vom Vorhabenträger zu übernehmen sein werden.

9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens¹³

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

¹³ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

9.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Aken (Elbe) nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Aken (Elbe) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Anteil der Vegetationsflächen ist nicht repräsentativ, allenfalls anthropogen überformt. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes eine Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter, wenn mehr Fläche als bisher bebaut oder versiegelt wird. Mit gravierenden Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist bedingt durch die Vorprägung und Nutzung nicht zu rechnen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen den Status quo auf und stellen durch die Maßgaben zum Gehölzbestand sicher, dass die im Gebiet vorhandenen Grünstrukturen, soweit möglich, erhalten und weiterentwickelt werden.

Artenschutzbelange werden aus gegenwärtiger Sicht nicht berührt. Sie sind allerdings unmittelbar beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten. Im Bedarfsfall sind dann für das Einzelvorhaben geeignete Maßnahmen im Benehmen mit der zuständigen Behörde zu beachten.

Erhebliche zusätzliche Emissionen, die sich nachteilig auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse der nächstgelegenen Wohnnutzungen auswirken werden, sind nach gegenwärtigem Wissensstand nicht zu erwarten. Um dem vorbeugend entgegenzuwirken, werden zukünftige Immissionswerte für Mischgebiete, vergleichbar mit der aktuellen Situation, festgesetzt.

10.2 Wirtschaft

Die Erweiterung des Aldi-Marktes bedeutet die Sicherung der gegenwärtig am Standort tätigen Mitarbeiterarbeitsplätze und die Möglichkeit für den Lebensmitteldiscountkonzern am Standort Aken (Elbe) weiterhin mit seinen Sortimenten die Nahversorgungsaufgaben wahrnehmen zu können. Der Aldi-Markt erhält die rechtsverbindliche Option der gewerblichen Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund der Inhalte des Bebauungsplanes besteht eine zukunftsfähige Nutzungsofferte zur Erhaltung und Fortentwicklung des Nahversorgungsstandortes, mit einer das angrenzende Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzung.

10.3 Ortsbild

Im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Standortes südlich der Dessauer Chaussee kann drohender Leerstand und Abwanderung eines Lebensmittel-discounters, als wichtiger Nahversorger im östlichen Stadtgebiet von Aken (Elbe), abgewendet werden und eine Balance in Bezug auf ein maßstäbliches Erscheinungsbild, im Sinne der bestehenden und zu erweiternden Baustrukturen entstehen. Durch die geordneten stadträumlichen Ergänzungen können sowohl bestehende als auch verbliebene Räume mit ihren Nutzungen für den Gesamtstandort fortbestehen und insgesamt mehr Attraktivität erlangen.

10.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit der Option einer zeitgemäßen Fortentwicklung des Nahversorgungsstandortes werden dessen Erhalt und eine zeitgemäße Angebotsstruktur gesichert. Über die Weiterentwicklung im vorliegenden städtebaulichen Kontext wird vermieden, dass Orte mit Leerstand und Unansehnlichkeit die Qualität des Wohnens in den angrenzenden Wohngebieten weiter verschlechtern. Mit der planungsrechtlichen Neuordnung, die auch eine Aufwertung des Standortes und damit seinen wirtschaftlichen Fortbestand als wohnortnaher Versorger ermöglicht, ist dessen Attraktivität mittelfristig als gesichert anzusehen.

11. UMWELTBERICHT/UMWELTAUSWIRKUNGEN – EINSCHLIESSLICH VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS gem. § 3c UVPG

11.1 Grundlagen

Der hiesige Bebauungsplan wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) erstellt. Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 17 UVPG abschließend im Zuge der Umweltprüfung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB und findet ihre Darstellung im hiesigen Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Das Bauvorhaben zur Erweiterung des Aldi-Marktes übersteigt mit der geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² den Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls lt. Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG, sie wird gemäß Anlage 2 UVPG durchgeführt.

Weiterhin besteht die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und §§ 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt als biotopwertbezogene

Berechnung anhand des sog. LSA-Modells sowie in Gegenüberstellung der Bauflächen/Versiegelungsflächen.

11.1.1 Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation

Im Plangebiet wird im Wesentlichen Baurecht für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters, einschließlich der dafür benötigten zusätzlichen Stellplätze geschaffen und die Erschließung geregelt, wofür es hier allein wg. der Größe der zukünftigen Verkaufsflächen den Bebauungsplan benötigt. In Anbetracht der bestehenden intensiven Nutzung und der integrierten Lage im städtebaulichen Kontext wäre bei anderen Bauvorhaben die sog. § 34er Situation gegeben.

Auch die städtebauliche Zielstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zielt darauf ab, dass sich eine Bestandssituation aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung heraus fortentwickelt, jedoch einen Zulässigkeitsmaßstab erreicht, bei dem nach § 11 Abs. 3 BauNVO die Vermutungsregelung schädlicher Umweltauswirkungen besteht. Im Sinne der nachstehenden Argumentation sind schädlich Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Eingriffs-/ Ausgleichssituation allenfalls marginal zu erkennen.

Der Bebauungsplan wird in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet aufgestellt. Der Bebauungsplan wird erforderlich, da er einen am Standort etablierten Einzelhandelsbetrieb in die Großflächigkeit überführen und hierbei anzunehmenden schädlichen Umweltauswirkungen einer Abwägungsentscheidung zuführen soll. Jedes andere Bauvorhaben (im Planungskontext), welches sich nach Art und Maß gemäß § 34 BauGB einfügen würde, hätte zur Folge, dass eine städtebauliche Entwicklung in dieser Weise die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 2 BNatSchG hinfällig werden lässt. In beiden Fällen, dem vorliegenden, wie dem einer Ergänzungsbebauung nach § 34 BauGB, würde im Hinblick auf die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nämlich ein adäquates Beurteilungsergebnis stehen.

Demzufolge nimmt für den vorliegenden Bebauungsplan die Stadt Aken (Elbe) in Anspruch, dass die durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe, welche auf Grund der Festsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, prinzipiell als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB, d. h. vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Das heißt, unter Bezug auf vor genannte Rechtsnatur sind bauliche Anlagen – im vorliegenden Fall zusätzliche Stellplätze mit ihren Zuwegungen usw. – in der als zulässig festgesetzten Form auch vor der planerischen Entscheidung als zulässig zu bewerten, ohne dass die Eingriffsregelung des Naturschutzrechtes hier Anwendung fände. Im Ergebnis der Planung kann nicht von einer erheblich oder nachteilig beeinträchtigten Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im in Rede stehenden Bereich durch die baulichen Entwicklungsoptionen, insbesondere die Neuanlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, ausgegangen werden.

Ungeachtet dessen erfolgen Festsetzungen zur Grünordnung aus städtebaulichen Gründen, wie im Rahmen dieser Begründung dargestellt und der Planzeichnung festgesetzt.

11.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- UIG: Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.01.2011 (GVBl. LSA S. 5)

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt, unmittelbar südlich der Dessauer Chaussee, eingebunden in das dortige Plattenbau-Wohnquartier.

Die **Umweltschutzziele** sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- ortsbild- und landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange empfindlicher Nutzungen, insbesondere Wohnen

11.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls Bewertung/Prognose des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen)

11.2.1 Merkmale des Vorhabens

Der vorhandene Aldi-Markt soll in zeitgemäßer Ausstattung modernisiert und vergrößert werden, das Sortiment wird mit primärer Ausrichtung auf die Nahversorgung und den kurzfristigen Bedarf an die heutigen Markterfordernisse angepasst. Dafür setzt der Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet SO "Handel" und öffentliche Verkehrsfläche fest.

11.2.1.1 Größe des Vorhabens

Der rd. 0,55 ha große Bebauungsplan enthält rd. 0,48 ha Sonderbaufläche für Aldi und rd. 0,07 ha Verkehrsflächen.

11.2.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Die am Standort bereits bestehende sehr intensive Nutzung und Bodeninanspruchnahme wird fortbestehen. Der zukünftig vergrößerte Baukörper ist wie der bisherige im Süden des Grundstücks positioniert, womit die bestehende Hauptzufahrt und Anlieferung ebenfalls, wie bisher, über die Straße des Friedens erfolgen wird. Von der zusätzlichen Baufläche werden Anteile des bisherigen Parkplatzes beansprucht, weshalb neue Stellplätze im nördlichen Grundstücksbereich geschaffen werden sollen.

11.2.1.3 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich in ähnlicher Weise wie bisher im Plangebiet Abfälle erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt, dessen fachgerechte Entsorgung ist Aufgabe des Erzeugers. Die Ver- und Entsorgung, einschließlich der Abwasserbeseitigung erfolgt zentral, die Zufahrt der Müllfahrzeuge wird über die Straße des Friedens ermöglicht.

11.2.1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen in erster Linie zusätzliche Bauflächen und Verkehrsflächen mit daraus bedingten Schallemissionen. Gegenwärtig besteht durch den Straßenverkehr eine gewisse Grundbelastung und vom aktuellen Besucher- und Lieferverkehr des Aldi-Marktes gehen Schallemissionen aus, was bisher jedoch nicht zur Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führt. Die aktuelle Situation ist immissionsschutzseitig als mischgebietstypisch zu beurteilen. Wesentliche Störungen für die Wohnnutzung in der Umgebung sind gegenwärtig nicht gegeben und werden infolge der Erweiterung auch nicht erwartet.

Weiterhin sind wie bisher anlagen- und betriebsbedingte Emissionen, wie Wärme und Wasserdampf, Emissionen der Heizsysteme und Kühlaggregate, möglich. Hingewiesen sei hier auf die entsprechenden Genehmigungspflichten und die gesetzlichen sowie technisch-normativen Maßgaben.

11.2.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar. Hinzuweisen wäre hier auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Bei sachgemäßem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sind hier keine akuten Gefährdungen zu erwarten.

11.2.2 Standort des Vorhabens

11.2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet wird bereits intensiv als Supermarktstandort mit dazugehörigem Parkplatz genutzt.

11.2.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches im Osten der Stadt. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen als Supermarktstandort mit dem dazugehörigen Parkplatz und einem aktuellen Versiegelungsgrad von rd. 80% nur noch sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig bzw. können wegen der an vielen Stellen völligen Überprägung keine natürliche Funktion mehr erfüllen. Besondere Funktionen im städtischen Grünverbund oder hinsichtlich der Biopausausstattung sind nicht gegeben.

Infolge der mit der intensiven Vornutzung verbundenen Eingriffe in den Boden muss der Standort als in seinen natürlichen Eigenschaften irreversibel verändert beschrieben werden. Boden- und Bodenwasserhaushalt sind dauerhaft

überprägt, das lokale Mikroklima weist die siedlungstypischen Überwärmungstendenzen verdichteter Baustrukturen auf, die Durchlüftungssituation wird aber durch die im Umfeld noch gegebene Durchströmbarkeit der Baustrukturen und das ebene Relief begünstigt.

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächen-gewässer, aktuelle Daten über den Grundwasserstand liegen noch nicht vor. Bedingt durch die intensiven Siedlungstätigkeiten der Vergangenheit wird gegenwärtig diesbezüglich nicht mit oberflächennahen Grundwasserständen gerechnet. Die Versickerung vor Ort ist stark eingeschränkt, das anfallende Niederschlagswasser wird aus dem Plangebiet in die Kanalsysteme der Straße des Friedens abgeleitet.

Die Naturhaushaltsfunktionen aller Schutzgüter kommen nur noch sehr eingeschränkt zum Tragen. Der Umweltzustand wäre jedoch bei vollständiger Aufgabe der Nutzung in einen zumindest naturnäheren Zustand umwandelbar, z. B. durch vollständige Entsiegelung der Bodenoberflächen und Eingrünung mit standortgerechter Vegetation.

11.2.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien, Schutzgebiete)

11.2.2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von Schutzgebieten i. o. g. S. betroffen. FFH-Gebietsflächen und SPA-Gebietsflächen befinden sich vom Plangebiet aus gesehen in mindestens 0,8 km Entfernung.

- FFH 0054 Elbaue-Steckby-Lödderitz
- FFH 0125 Kühnauer Heide und Elbaue zwischen Aken und Dessau
- EU SPA0001 Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst

11.2.2.3.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in 0,9 km Entfernung.

- Naturschutzgebiet (NSG0036 Steckby-Lödderitzer Forst)

11.2.2.3.3 Nationalparks

Nationalparks sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

11.2.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Die Grenzen von Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebieten werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Das Biosphärenreservat 0001 "Mittlere Elbe" und das Landschaftsschutzgebiet 0051 "Mittlere Elbe" befinden sich nördlich der Durchgangsstraße L 63 in ca. 0,01 km Entfernung, das Biosphärenreservat 0004 "Mittel-elbe" ca. 320 m nördlich. Das Plangebiet befindet sich – wie das gesamte Stadtgebiet – im Naturpark Fläming (Sachsen-Anhalt).

- BR 0001 Mittlere Elbe, BR_0004 Mittel-elbe
- LSG 0051 Mittlere Elbe

11.2.2.3.5 Geschützte Biotope

Besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

11.2.2.3.6 Wasserschutzgebiete oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzzonen oder Quellschutzgebiete werden weder im Gebiet noch der näheren Umgebung tangiert.

11.2.2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Bisher sind für das Plangebiet keine relevanten Umweltbelastungen zu verzeichnen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Altlastenkataster für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld keine Altlastenverdachtsfläche (ALVS) geführt.

Zur verkehrlichen Situation auf der vorhandenen Straße Dessauer Chaussee sowie hinsichtlich des Kunden- und Lieferverkehrs wird bisher davon ausgegangen, dass es nicht zu relevanten Anstiegen i. S. d. Erheblichkeit für die menschliche Gesundheit kommt. Die aktuelle Situation, die immissionschutzseitig als mischgebietstypisch – ohne wesentliche Störungen für das Wohnen – beurteilt werden kann, wird beibehalten. Die Anlieferung wird wie bisher geführt und durch die Erweiterung ist nicht mit erheblichem neuen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Schutzansprüche der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft können durch die Festsetzung von Immissionsgrenzen i. S. d. vorsorgenden Umweltschutzes und ggf. notwendige Maßnahmen diesbezüglich, im Zuge des Zulassungsverfahrens geregelt werden. Ein schalltechnisches Gutachten wird nicht als erforderlich angesehen.

11.2.2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen

Die Stadt Aken (Elbe) ist in Ziel 3 Nr. 1 des Sachlichen Teilplans Daseinsvorsorge – Festlegung der Grundzentren in der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (STP DV) zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg als Grundzentrum eingestuft. Für das Plangebiet sind die Aussagen aus der Auswirkungsanalyse zur Standortverträglichkeit von Bedeutung. Demnach kann der Standort weiter entwickelt werden, ohne die Funktionen der Kernstadt als "Zentraler Versorgungsbereich" zu gefährden, wenn auf eine entsprechende Ausrichtung der zulässigen Sortimente geachtet wird. Dem kommt der hiesige Bebauungsplan durch Festsetzungen i. S. v. Ausschlusskriterien für "kritische" Angebote nach.

11.2.2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder -gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörden als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. Archäologische Fundstätten sind ebenfalls nicht zu verzeichnen.

11.2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

11.2.3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)

Das rd. 0,55 ha große Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt, deren historisch – hier insbesondere nach 1945 - gewachsene Situation mit vielen ähnlich strukturierten Städten vergleichbar ist. Zwischen der Kernstadt und dem Industriestandort im Osten der Stadt ist - günstig an der Durchgangsstraße gelegen - ein Wohnquartier einschließlich Versorgungs-, Schul- und Kindertageseinrichtungen entstanden. Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen der Stabilisierung des Standortes dienen, indem der vorhandene Lebensmitteldiscounter Möglichkeiten zur Erweiterung erhält, mit der er ein zeitgemäßes Sortiment primär für den kurzfristigen Bedarf bzw. die Nahversorgung anbieten kann.

Nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung der Stadt Aken (Anhalt) insgesamt sind nicht erkennbar. Für die Wohngebiete der Umgebung wird die dauerhafte Sicherung von Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (zu Fuß-Erreichbarkeit) gesichert. Zukünftige Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen, hier das Wohnen, bleiben wahrscheinlich dieselben, die bereits durch den bestehenden Aldi-Markt hervorgerufen werden.

11.2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung sowie der Nutzung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

11.2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch vorhergehende, zulässige Nutzungen bereits erheblich überprägt und hinsichtlich der natürlichen Funktionen sowie der Leistungsfähigkeit der Umweltgüter stark eingeschränkt. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind daher nur in sehr geringem Umfang zu erwarten bzw. bei gleicher Nutzungsart wie bisher auch kaum möglich. Lediglich in Bezug auf die Bodenfunktionen besteht für die unversiegelte Rasenfläche östlich des Bäckerei-Pavillons an der Dessauer Chaussee eine gewisse natürliche Restfunktion. Mit den dort vorgesehenen zusätzlichen Stellplätzen wird der Boden und die Vegetation entfernt und der Boden weitestgehend überbaut/versiegelt. Die Bodenfunktionen werden unterbunden und die Versickerungsfähigkeit wird reduziert. Das entspricht der Erheblichkeitsdefinition des BNatSchG. Mit der hiesigen Versiegelungsrate von 80 % stellt sich die aktuelle Situation bereits als höchst naturfern dar und aufgrund dieser Vorprägung können weitere Beeinträchtigungen i. v. g. S. nur noch marginal zum Tragen kommen.

Für die übrigen Schutzgüter sind nach bisherigem Kenntnisstand auf Grund der bestehenden Vorbelastung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind vor dem Hintergrund der bereits auf ein Minimum reduzierten Lebensraumfunktionen voraussichtlich nicht relevant. Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten liegen bisher keine Nachweise vor. Hinweise oder Verdachtsmomente haben sich im Planungsverlauf diesbezüglich nicht verstärkt. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes lt. § 44 (5) BNatSchG gelten unmittelbar. D. h., die Frage ist abschließend bis Baubeginn zu klären, ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Nach aktuellem Kenntnisstand wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Zugriffs-/ Verbotstatbestände berührt werden.

Beachtlich sind möglicherweise Schallemissionen für die benachbarten Wohnnutzungen. Daher werden zur Vermeidung von Störungen, die über das bestehende Maß der aktuell als Mischgebiet zu beurteilenden städtebaulichen Situation hinausgehen, Immissionsrichtwerte festgesetzt. Regelungen zur Einhaltung der einschlägigen Emissionsrichtwerte müssen bei Bedarf im vorhabenbezogenen Zulassungsverfahren zusätzlich objektkonkret getroffen werden.

Schutzgut	aktueller Zustand	Bebauungsplan	Prognose
Mensch	- Handelsstandort für Nahversorgung / kurzfristiger Bedarf im Wohnquartier mit dazugehörigen Stellplätzen - Schallemissionen durch L 63 Dessauer Chaussee und Bestandsnutzung	- Sondergebiet für bauliche Erweiterung der Handelseinrichtung und Stellplätze - Beibehaltung der verkehrlichen Erschließung über Straße des Friedens - Begrenzung der Emissionen auf mischgebiestypischen Schallleistungspegel	- Standortsicherung, Erhalt von Einkaufsmöglichkeiten - Beibehaltung der immissionsschutzrelevanten Mischgebietscharakteristik ohne wesentliche Störung des Wohnens - keine erheblichen Beeinträchtigungen / Umweltauswirkungen
Arten- und Lebensgemeinschaften	- Rosenflächen, Koniferen - reduzierte, überprägte Siedungsbiotope ohne Habitatfunktionen	- GRZ 0,8 mit Überschreitungsoption - Überbaubarkeit von offener Restfläche - Erhalt / Ersatzbepflanzung und Eingrünung unversiegelter Flächen	- geringfügige Zunahme von versiegelter Fläche - Verlust ersetzbarer Biotope ohne Habitatfunktion - Neuanlage von Siedungsbiotopen - keine erheblichen Beeinträchtigungen / Umweltauswirkungen
Boden / Grundwasser	- hoher Versiegelungsgrad - Niederschlagswasser wird gesammelt und abgeleitet - extrem überprägte Bodenfunktionen	- GRZ 0,8 mit Überschreitungsoption - Überbaubarkeit von offenen Restflächen - Ableitung des Niederschlagswassers	- Zunahme der Bodenversiegelung von 80% auf 90% - weitere Verminderung der Versickerungsmöglichkeit - keine erheblichen Beeinträchtigungen / Umweltauswirkungen
Oberflächengewässer	-	-	-
Klima / Luft	- Siedungsklima mit Überwärmungstendenz und verminderter nächtlicher Abkühlung	- Siedungsklima mit Überwärmungstendenz und verminderter nächtlicher Abkühlung	- keine Beeinträchtigung / Umweltauswirkungen
Landschaftsbild / Ortsbild	- Dominanz der Wohngebäude - integrierter Standort (§ 34 Situation) - Baukörper eingerückt zur Durchgangsstraße	- Positionierung des Baukörpers im südlichen Pufferungsbereich wie bisher, abgerückt von Dessauer Chaussee - gestalterische Vorgaben - Unterschreitung der umgebenden Gebäudehöhen	- Beibehaltung der städtebaulichen Gesamtsituation - positive Auswirkung neu gestalteter Gebäude und Eingrünung / Attraktivitätssteigerung - keine Beeinträchtigung / Umweltauswirkungen
Kultur- und Sachgüter	- Handelsstandort mit Gewerbeimmobilien - Einkaufsmöglichkeit als wertgebender Standortfaktor für Wohnquartier	- bauplanungsrechtliche Sicherung des Handelsstandortes	- Werterhalt mit Ausstrahlung auf das Wohnquartier - keine Beeinträchtigung / Umweltauswirkungen

11.2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie anlagen- und betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind. Minimierungen bzgl. der zu erwartenden Emissionen können durch an der Bestandssituation orientierte Immissionsrichtwerte, emissionsarme Heizanlagen und sonstige technische Anlagen erreicht werden. Weiterhin können bei Bedarf gezielte Nutzungseinschränkungen und Betriebsregelungen insbesondere Schallimmissionen entgegen wirken. Auswirkungen auf das Ortsbild und die Raumwirkung treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft auf, hier kann durch Abstimmung der Gebäudehöhen und -kubatur sowie raumwirksamer Grünstruktur entgegen gewirkt werden.

11.2.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Vorhabenbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen und der Straßen, Entsiegelung und Nutzungsaufgabe reversibel.

11.2.3.6 Vermeidung / Verminderung und unvermeidbare Auswirkungen

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes in der gewollten Form sind lokal unvermeidbare Bodenversiegelungen verbunden, die bzgl. der Inanspruchnahme der Rasenfläche der Definition von Beeinträchtigungen i. S. d. Naturschutzrechtes entsprechen. Um mindernd zu wirken, sollen die verbleibenden Freiflächen innerhalb des festgesetzten Baugebietes vollständig begrünt werden und für die Eingrünung der neu hinzukommenden Stellplätze sollen Bäume gepflanzt werden. Um Auswirkungen für das Wohnumfeld und die städtebauliche Gesamtsituation so gering wie möglich zu halten, bleibt es bei der Positionierung des Baukörpers in von der Dessauer Chaussee zurückgesetzter Weise und die Hauptzufahrt erfolgt weiterhin über die Straße des Friedens. Ebenfalls wird die Erhaltung des entlang der östlichen Grundstücksgrenze bestehenden Grünstreifens gesichert. Die vorhandenen Bäume sollen erhalten und Bestandslücken mit ergänzenden Anpflanzungen versehen werden.

11.2.3.7 Alternativen

Alternativen bzgl. der Anordnung von Bau- und Freiflächen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund des Vorhabenbezuges und des angestrebten hohen Nutzungsgrades nicht gegeben. Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier ein integrierter Versorgungsstandort erhalten und weiter entwickelt wird und keine neuen Flächen "auf der grünen Wiese" beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden. Für die bestehenden Gebäude wären perspektivisch aber auch andere Nutzungen im Kontext der umliegenden Wohngebiete denkbar.

11.3 E-/A-Bilanzierung

Der Plangeltungsbereich umfasst ein Areal, das hinsichtlich der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sowie bzgl. seines Umfeldes dem Stadtgebiet mit verdichteter Bebauung, hohem Anteil an Versiegelungsflächen und entsprechend eingeschränkten/gestörten Naturhaushaltsfunktionen zuzuordnen ist. Im hiesigen Fall besteht eine Versiegelungsrate von 80 %, womit die aktuelle Situation bereits als höchst naturfern beschrieben werden kann. Aufgrund dieser Vorprägung können weitere Beeinträchtigungen i. v. g. S. nur noch marginal zum Tragen kommen (vgl. dazu auch Kap. 12.2.3.3).

In Gegenüberstellung der aktuellen baulichen Situation mit der geplanten - hier formal durch den Bebauungsplan vorbereitet - ergibt sich hinsichtlich der Gesamtbebauung die mögliche Zunahme der Versiegelungsfläche/ Bebauung um weitere knapp 500 m².

Biotopbestand/aktueller Zustand			
Biotop- und Nutzungstypen		versiegelte/ bebaute Fläche	Gesamt- fläche
GSB	Scherrasen		965 m ²
BIY	Gebäude (Nahversorger)	1.075 m ²	1.075 m ²
VS./VPZ	Straße, Wege, Platz versiegelt	3.505 m ²	3.505 m ²
Summe		4.580 m²	5.545 m²
Versiegelung/Bebauung		4.580 m²	

Übersicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans				
Gebiet / Kategorie		unbe- baubare Fläche	versiegelte/ bebaubare Fläche	Gesamt- fläche
BIY	Sondergebiet SO "Handel" (GRZ 0,8 + Überschreitung = GRZ 0,9)		4.338 m ²	
PYY/HHB	unversiegelte Fläche (incl. Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäu- men und Sträuchern)	482 m ²		4.820 m ²
VS.	Straßenverkehrsfläche		725 m ²	725 m ²
Summe		482 m²	5.063 m²	5.545 m²
Versiegelung/Bebauung			5.063 m²	

versiegelte Flächen

Vorher	4.580 m ²	82,60%
Nachher	5.063 m ²	91,31%
Zunahme der Versiegelung	483 m ²	8,71%

11.4 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

11.4.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Das Gelände wurde 2015 mehrmals begangen. Die Bestandsaufnahme wurde in der Karte zu den Biotop- und Nutzungstypen dargestellt, darin sind auch die vorhandenen Bäume enthalten. Ein Baugrundgutachten lag zur Erarbeitung des hiesigen Planstandes nicht vor. Für die Erstellung eines Schallgutachtens ergab sich auf Grund der fortbestehenden Nutzungsoptionen keine Notwendigkeit. Bisher sind keine Hinweise zu faunistischen Vorkommen ergangen, so dass in Anbetracht der intensiven Vornutzungen des Plangebietes und mangels geeigneter Habitatstrukturen auf vertiefende Untersuchungen verzichtet wurde.

11.4.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche - insbesondere unvorhergesehene nachteilige - Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

11.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" wird ein Handelsstandort mit guter Infrastruktur, auf einem innerstädtischen (integrierten) Gelände weiter entwickelt, was im Wesentlichen als Anpassung an aktuelle Erfordernisse zu Standorterhaltung zu sehen ist. Ein größeres Gebäude wird erforderlich, um mehr Verkaufsfläche für das aktuell nachgefragte Sortimentsangebot zu schaffen und die Parkplatzkapazität wird erhöht. Die zusätzlichen Stellplätze werden im nördlichen Grundstücksbereich nahe der Desauer Chaussee entstehen. Davon betroffen ist eine Rasenfläche, somit kommt es dort zu weiterer Bodenversiegelung. Im Plangebiet ist die Baudichte/Versiegelungsrate bereits hoch, sie steigt durch das Vorhaben von ca. 80% auf 90%, wodurch hier aber vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen fast vollständigen Überprägung der Schutzgüter des Naturhaushaltes keine erheblichen zusätzlichen Umweltfolgen erwartet werden. Schützenswerte Biotope oder Tierlebensräume sind nicht betroffen, da für sie schon heute keine geeigneten Bedingungen im Plangebiet herrschen. Der Grünstreifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze (hier auch Geltungsbereichsgrenze) wird erhalten und soll ergänzend bepflanzt werden.

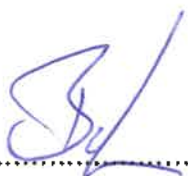
Auswirkungen auf Schutzgebiete sind auf Grund der gegebenen räumlichen Distanz, der Geringfügigkeit der Eingriffe und Beeinträchtigungen, aber auch allein schon wegen der "vom Umgebungsgrün" isolierten Lage innerhalb des Siedlungskörpers nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen infolge von Kunden- und Lieferverkehren des Aldi-Marktes und Betriebsgeräusche sind derzeit bereits gegeben, belaufen sich jedoch im mischgebietstypischen Maße ohne wesentliche Störungen für die benachbarten Wohnhäuser. Die Anlieferung wird wie bisher geführt und durch die Erweiterung ist nicht mit erheblichen neuen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Daher wird immissionsschutzseitig keine signifikante Erhöhung des Störpotenzials erwartet.

12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15 "Erweiterung Aldi-Markt" hat einschließlich (vorläufigem) Umweltbericht zum Verfahrensstand Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.11.2015 bis 23.12.2015 und zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2016 bis 21.12.2016 öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am2017 durch den Stadtrat der Stadt Aken (Elbe) als Begründung gebilligt.

Aken (Elbe), den 06.02.2018


.....
Bürgermeister

Anhang als Bestandteil der Begründung

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Aken (Elbe), Stand Juni 2016 (Aktualisierung der Analyse vom März 2015), Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH, Dresden

Anlagen zu dieser Begründung:

- Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 30.08.2016
- Nutzungsbeispiel