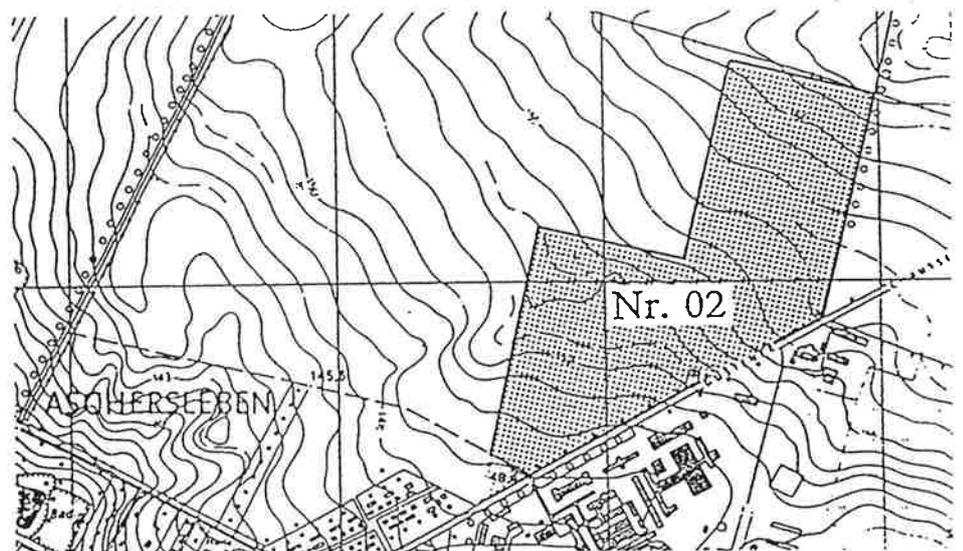


STADT ASCHERSLEBEN
Landkreis Aschersleben
Bebauungsplan Nr. 02
"Gewerbe- und Sondergebiet
Güstener Straße"
in Aschersleben



Begründung



Stand: 30. Oktober 1991
Fassung: Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)

Institut für Stadt- und
Regionalplanung Hannover

ISR

Inhaltsverzeichnis

<u>Stand</u> :	30. Oktober 1991
<u>Fassung</u> :	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
<u>Seite</u> :	2

Inhaltsverzeichnis der Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbe- und Sondergebiet Güstener Straße"
in Aschersleben**

1.	Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
2.	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans	4
3.	Dringende Gründe und Voraussetzungen, den Bebauungsplan aufzustellen	6
4.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	7
5.	Einordnung des Plangebiets	8
6.	Zustand von Natur und Landschaft	8
7.	Planungskonzept	9
8.	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	11
9.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
10.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	12
11.	Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen	13
12.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	13
13.	Der Stadt Aschersleben voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung	14
14.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
15.	Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen zur Verwirklichung	16
16.	Zahlen und Daten	16
17.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
17.1	Art der baulichen Nutzung	17
17.2	Maß der baulichen Nutzung	18
17.3	Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)	19
17.4	Gebäudehöhe und überbaubare Grundstücksfläche	19
17.5	Gebäudehöhe - höchstens zulässige Traufhöhe	19
17.6	Gebäudehöhe - höchstens zulässige Höhe des Firstes	20
17.7	Bauweise, abweichend (a)	20
17.8	Garagen, Stellplätze und Zufahrten	20
17.9	Nebenanlagen	21
17.10	Sichtflächen	21
17.11	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	21
17.12	Aufschüttungen und Abgrabungen	21
17.13	Immissionsschutz im Gewerbegebiet (GE)	22
17.14	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
17.15	Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens	23
18.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	24
18.1	Zulässige Farbtöne	24
18.2	Fassaden - Baustoffe und Farbrahmen	24
18.3	Schaufenster	25
18.4	Dächer - Baustoffe und Farbrahmen	25
18.5	Garagen - Baustoffe und Farbrahmen	26
18.6	Werbeanlagen	26
18.7	Einfriedungen	26
18.8	Befestigungen für Verkehrsflächen	26
18.9	Überdachte Stellplätze	27
18.10	Standplätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter	27
19.	Nicht berücksichtigte Bedenken und Anregungen	27
20.	Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans	28
21.	Liste der Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans	29

Begründung

Stand _____ : 30. Oktober 1991
Fassung _____ : Satzungsbeschluß
 (§ 10 BauGB)

Seite _____ : 3

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbe- und Sondergebiet Güstener Straße"

in Aschersleben

Stadt Aschersleben
Landkreis Aschersleben

(§ 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB)

1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In ihrer Sitzung am 09. Januar 1991 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbe- und Sondergebiet Güstener Straße" aufzustellen. Im Planaufstellungsverfahren sollten die städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des nordöstlichen Teils der Stadt erarbeitet und die erschließungstechnischen und landschaftlichen Voraussetzungen geklärt werden, am nordöstlichen Stadtrand von Aschersleben bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Aus- und Ansiedlung von Gewerbe- und großflächigen Handelsbetrieben zu erschließen. Die Stadt Aschersleben erwartet von den im Herbst 1991 beginnenden Arbeiten zur Verwirklichung der parallel zum Planaufstellungsverfahren geplanten Baumaßnahmen für Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung und Verkehrserschließung eine nachhaltige Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur und damit eine wesentliche Verbesserung der Standort- und Wettbewerbsbedingungen für Gewerbebetriebe in Aschersleben.

Auf der Grundlage des als städtebauliches Konzept und Bebauungsvorschlag dargestellten Vorentwurfs des Bebauungsplans hat die Stadt Aschersleben am 07. Mai 1991 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und den Bürgern die entwickelten städtebaulichen Absichten erläutert. Anschließend sind zwar Fragen zum

- voraussichtlichen Zeitpunkt des Beginns der Erschließungsarbeiten,
- der unterschiedlichen Grundstückskosten,
- der befürchteten Bevorzugung westdeutscher Unternehmen und
- der Schwierigkeiten des Grunderwerbs

erörtert und der viel zu lang erscheinende Zeitraum für die planerische Vorbereitung kritisiert worden. Grundlegende Fragen zum Inhalt des Bebauungsplans wurden jedoch nicht gestellt, Bedenken gegen die vorgesehene Planung nicht erkennbar.

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 04. Juli 1991 auf der Grundlage der vorgegebenen städtebaulichen Ziele die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die erarbeiteten Planungsergebnisse beraten und beschlossen, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zuzustimmen und die öffentliche Auslegung zu beschließen.

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)
Seite : 4

Der Hauptausschuß ist in seiner Sitzung am 15. Juli 1991 der Empfehlung des Bauausschusses gefolgt, hat dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung, Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen.

Die öffentliche Auslegung ist am 13. Juli 1991 in der Ascherslebener Allgemeinen und am 16. Juli 1991 in der Mitteldeutschen Zeitung ortsüblich bekanntgemacht und hat vom 15. Juli bis 30. August 1991 stattgefunden. Im gleichen Zeitraum, allerdings beginnend am 16. Juli 1991, sind die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist auf der Grundlage von § 8 Abs. 4 BauZVO (vorzeitiger Bebauungsplan) nach Maßgabe der Bestimmungen des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB durchgeführt worden, bevor das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans abgeschlossen werden konnte.

In ihrer Sitzung am 30. Oktober 1991 ist die Stadtverordnetenversammlung bei der Prüfung, Beratung und Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen den Empfehlungen des Bau- und des Hauptausschusses gefolgt und hat den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die zurückgewiesenen Bedenken und unberücksichtigten Anregungen sind unter Ziffer 19. dieser Begründung und die für die Durchführung des Bebauungsplans wichtigen Hinweise unter Ziffer 20. aufgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans dient der Klärung der unterschiedlichen nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange und dem Zweck, im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit der Stadt Aschersleben durch ihre gewählten Vertreter unterschiedliche Anforderungen und Belange gegeneinander und untereinander i.S.v. § 1 Abs. 6 BauGB gerecht abwägen zu können. Das Ergebnis dieses Klärungs- und Abwägungsprozesses, der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, ist jedoch unabhängig von der Zulässigkeit genehmigungspflichtiger Vorhaben zu beurteilen, weil mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den Festsetzungen im Bebauungsplan nur ein Rahmen für die Durchführung einzelner Maßnahmen vorgegeben wird. Ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich zulässiges Vorhaben kann deshalb im Einzelfall unzulässig sein (§ 15 BauNVO).

2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans

Seit der Vereinigung werden für die städtebauliche Entwicklung in Aschersleben veränderte Zielsetzungen verfolgt, weil sich Anforderungen und Randbedingung der künftigen städtebaulichen Entwicklung grundlegend geändert haben, sich das neue Bodenrecht auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden auswirkt und eine vorausschauende und koordinierte Vorgehensweise bei der Vorbereitung von städtebaulichen Entscheidungen der Stadtverordneten nahelegt.

Die bisher ungeklärten städtebaulichen und planungsrechtlichen Verhältnisse einerseits und die veränderten Anforderungen und städtebaulichen Ziele der Stadt Aschersleben andererseits sind der

Begründung

<u>Stand</u> :	30. Oktober 1991
<u>Fassung</u> :	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
<u>Seite</u> :	5

Anlaß, für den Bereich am nordöstlichen Stadtrand von Aschersleben die städtebaulichen, landschaftlichen und erschließungstechnischen Randbedingungen für eine gewerbliche Nutzung zu klären.

Anlaß, den Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbe- und Sondergebiet Güstener Straße" aufzustellen, ist auch der nach der Vereinigung sprunghaft entstandene Bedarf an Baugrundstücken für die Errichtung von Gewerbe- und großflächigen Handelsbetrieben und die Absicht der Stadt Aschersleben, die städtebaulichen Ziele und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu klären, um die städtebaulichen, erschließungstechnischen und landschaftlichen Voraussetzungen zu klären, am östlichen Stadtrand von Aschersleben auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Aus- und Ansiedlung von Gewerbe- und großflächigen Handelsbetrieben Baugrundstücke zu erschließen.

Mit den vorbereitenden Arbeiten für die Erschließung eines Gewerbegebietes hatte die Stadt Aschersleben im Mai 1990 begonnen und zunächst ausgewählte Träger öffentlicher um eine grundsätzliche Stellungnahme gebeten. Nachdem von Mai bis Oktober 1990 Stellungnahmen eingegangen waren und die Stadt ergänzende Gespräche mit den zu beteiligenden Stellen und interessierten Grundstückseigentümern geführt hatte, erarbeitete das Stadtbauamt ein Erschließungskonzept für ein Baugebiet zur Deckung des im Oktober 1990 erkennbaren Flächenbedarfs, beauftragte das Ingenieurbüro, bpi Hannover, mit der Generalentwässerungsplanung für die Stadt und die Erschließungs- und Entwässerungsplanung für das geplante Gewerbegebiet an der Güstener Straße (B 185).

Auf der Grundlage der ersten Planungsergebnisse und Kostenberechnungen stellte die Stadt im Rahmen der "Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" den Antrag auf Gewährung einer Zuwendung zur Förderung wirtschaftsnaher Infrastruktur. Nachdem die Stadt im Januar 1991 beschlossen hatte, für das geplante Gewerbegebiet an der Güstener Straße den Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbe- und Sondergebiet Güstener Straße" aufzustellen, beauftragte sie im März 1991 das Institut für Stadt- und Regionalplanung Hannover mit der Ausarbeitung des Entwurfs.

Auf der Grundlage der landschaftlichen, städtebaulichen und erschließungstechnischen Gegebenheiten entstand in mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem Baudezernenten, der Leiterin des Stadtplanungsamtes, den an Grundstücken interessierten Gewerbetreibenden, den beauftragten Planern und ausgewählten Trägern öffentlicher Belange unter Berücksichtigung der inzwischen konkretisierten städtebaulichen Ziele der Stadt, neuen Erkenntnissen über die Verfügbarkeit der im Plangebiet liegenden Grundstücke und erarbeiteten vorläufigen Ergebnisse der Generalverkehrsplanung und der Generalentwässerungsplanung ein grundlegend neues Planungskonzept.

Zu den wesentlichen Änderungen der Randbedingungen der Planung gehören:

- Erweiterung des Plangebiets nach Norden um eine Fläche von etwa 6,7 ha zur Deckung entstandenen zusätzlichen Flächenbedarfs;

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)
Seite : 6

- Planung einer stadtnahen Nord- und Osttangente zur Entlastung der Innenstadt von überörtlichem und innerstädtischem Durchgangsverkehr als Voraussetzung einer erfolgreichen Innenstadtsanierung und funktionsgerechten Erschließung der vom Landkreis Aschersleben geplanten Deponie Hecklingen;
- Leitungstrassen neuer Sammler der Abwasserkanalisation;
- Absicht der Stadt, das dem Plangebiet an der Güstener Straße gegenüberliegende Gelände der ehemaligen LPG 'Florian Geyer' künftig als gewerblich nutzbares Gebiet zu entwickeln;
- Absicht der Stadt, aus landschaftsplanerischen und grünordnerischen Gründen, das geplante Baugebiet durch die Anlage von Anpflanzungen aus Gehölzen standortverträglicher Arten der potentiell natürlichen Vegetation entlang der Güstener Straße (B 185), in den Randzonen und innerhalb des Plangebiets einzugrünen, zu gliedern und in die weitgehend von Feldgehölzen ausgeräumte landschaftliche Umgebung einzubinden und künftig unvermeidliche optische und stadtgestalterische Beeinträchtigungen zu mildern;
- mittel- und langfristige Erweiterungsmöglichkeiten des Baugestädtebauliche Entwicklung und stadttechnische Erschließung vorhandener und neuer Baugebiete im Norden und Osten der Stadt;
- strengere Anforderungen an eine wirtschaftliche Erschließung des Baugebiets und zweckmäßige Führung der Erschließungsstraßen;
- neue Anforderungen der an Baugrundstücken im Plangebiet interessierten Gewerbetreibenden an Lage, Größe und Zuschnitt der künftigen Betriebsgrundstücke.

3. Dringende Gründe und Voraussetzungen, den Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist

Die Stadt Aschersleben führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage der Bestimmungen des § 8 Abs. 4 BauZVO (vorzeitiger Bebauungsplan) nach Maßgabe des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB durch, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil die Stadtverordnetenversammlung nicht beabsichtigt, auf der Grundlage des Generalbebauungsplans 1978 und der 1989 begonnenen Fortschreibung die künftige städtebauliche Entwicklung in der Stadt weiterzuverfolgen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am _____ außerdem beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Das vom Stadtplanungsamt im September 1990 erarbeitete Stadtentwicklungskonzept bildet als informelle Planung die Vorstufe zum Flächennutzungsplan und zusammen mit den bisher im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erarbeiteten Ergebnissen für die Stadtsanierung die Grundlage für städtebauliche Einzelentscheidungen.

Die städtebaulichen Ziele und die Grundzüge der Planung für den nordöstlichen Teil des Gebietes der Stadt Aschersleben sind parallel mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans und dem Planungskonzept entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden deshalb weder der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil von Aschersleben noch den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans entgegenstehen.

Begründung

Stand _____ : 30. Oktober 1991
Fassung _____ : Satzungsbeschluß
 (§ 10 BauGB)

Seite _____ : 7

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Erschließung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken an einem im Netz der überörtlichen Verkehrsstraßen günstigen und den langfristigen Zielen der städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Standort für ansässige Betriebe ohne ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten an ihren bisherigen Standorten, für neue Betriebe, die nur in Gewerbegebieten (GE) zulässig sind, und für großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren;
- Entwicklung eines zukunftsorientierten, umweltverträglichen und wirtschaftlichen Planungskonzeptes für die vorgesehene gewerbliche Nutzung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Berücksichtigung des Grundsatzes des sparsamen und behutsamen Umgangs mit Grund und Boden;
- Entwicklung der Verkehrserschließung, der Energieversorgung, Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung für das Plangebiet als Bestandteil der gleichzeitig erarbeiteten vorläufigen Gesamtkonzepte des Generalverkehrsplans und des Generalentwässerungsplans;
- Milderung und Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen zur Bepflanzung der Randzonen des Baugebiets, der die öffentlichen Verkehrsflächen begleitenden Grundstücksstreifen und zur Begrünung der Straßenverkehrsflächen.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zwecken:

- Ausweisung von Gewerbegebiet (GE) für Gewerbebetriebe aller Art, vorrangig für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, und mit unterschiedlichen Anforderungen an Lage, Größe und Zuschnitt des Betriebsgrundstücks, an die Zulässigkeit von Emissionen und die Erreichbarkeit mit Lastzügen;
- Ausweisung von sonstigem Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren, deren Größe mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung, vor allem mit den Zielen der Sanierung der Innenstadt, und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist;
- Ausweisung von Straßenverkehrsflächen als Bestandteil eines Erschließungskonzeptes für die künftig gewerblich nutzbaren Flächen beiderseits der Güstener Straße (B 185) im Netz der der städtischen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen;
- Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur landschaftspflegerischen und grünordnerischen Einbindung des Baugebiets in die landschaftliche und bauliche Umgebung, zur Gliederung des Baugebiets und zur Milderung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild;
- Festsetzung eines Rahmens für die Gestaltung baulicher Anlagen, die Auswahl von Materialien und deren Farbtönen zur Verwirklichung der von der Stadt angestrebten städtebaulichen und stadtgestalterischen Ordnungsvorstellungen.

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 8

5. Einordnung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbe- und Sondergebiet Güstener Straße" liegt am nordöstlichen Rand von Aschersleben an der Nordseite der Bundesstraße 185 nach Güsten und Bernburg. Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen wurden bis zur Vereinigung von der auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden LPG 'Florian Geyer' bewirtschaftet. Weder im Westen, Norden oder Osten grenzt das Plangebiet an vorhandene Baugebiete. Die nächsten Wohngebäude liegen in etwa 150 m Entfernung in der Siedlung 'Florian Geyer' südwestlich des Plangebiets an der Nordseite der Güstener Straße. Östlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der ehemaligen LPG liegt ein Flugplatz für kleinere Motorflugzeuge. In seiner Stellungnahme vom 27. Juni 1990, L-11-6/577/90, weist das Ministerium für Verkehr, Abteilung Luftfahrt L-11, des Ministerrats der Deutschen Demokratischen Republik darauf hin, daß entlang der F 185 (Güstener Straße) Bauhöhenbeschränkungen bestehen. Die zulässigen Gebäudehöhen betragen 10,0 m über Gelände, in westnordwestlicher Richtung im Verhältnis 1:50 ansteigend.

Das Plangebiet liegt nach Auskunft der Bergbehörde Halle vom 09. August 1990 zum Teil in einem Gebiet, in dem im Zeitraum von 1860 bis 1942 und von 1886 bis 1925 bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im Bereich des ehemaligen Kaliabbaus sind Tagesbrüche nicht zu erwarten. Die großflächigen Senkungen sind abgeklungen. Besondere Maßnahmen sind bei Bauvorhaben nach Einschätzung der Bergbehörde nicht erforderlich.

Im Plangebiet liegt ein während des letzten Krieges von der ehemaligen Deutschen Wehrmacht für Schießübungen mit Fla-Mg's und Pak's und danach von der ehemaligen Volkspolizei bis 1960 mit Infantriewaffen genutzter Schießstand.

Die städtebauliche Entwicklung im Nordosten der Stadt Aschersleben soll sich künftig im Rahmen eines abgestimmten Gesamtkonzeptes vollziehen, die bauliche und sonstige Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans in die landschaftliche Umgebung einordnen und die Änderung der Nutzungsstruktur auf dem Gelände der ehemaligen LPG fördern.

6. Zustand von Natur und Landschaft - Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich weder schützenswerte Landschaftsteile noch zu erhaltender Bewuchs, weil die Flächen mit Ausnahme einer aus dem letzten Krieg stammenden Schießanlage vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wurden.

Ziel der Planung und Zweck der Festsetzungen ist, den natürlichen Geländeverlauf zu erhalten und die künftige Bebauung durch Eingrünung, Bepflanzung der Straßenräume und und grünordnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen in die landschaftliche Umgebung einzufügen.

Begründung

Stand _____ : 30. Oktober 1991
Fassung _____ : Satzungsbeschluß
 (§ 10 BauGB)

Seite _____ : 9

7. Planungskonzept

Das Planungskonzept ergibt sich aus den bestehenden landschaftlichen und baulichen Verhältnissen und den verkehrs- und erschließungstechnischen Vorgaben unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Grundsätze und den von der Stadt für Aschersleben erarbeiteten städtebaulichen Zielen.

Das Plangebiet erstreckt sich über etwa 550 m in ostwestlicher und über etwa 830 m in nordsüdlicher Richtung. Der unregelmäßige Gebietszuschnitt aus dem Verlauf der Bundesstraße 185 und vorhandenen Feldwirtschaftswegen im Südwesten, Norden und Osten des Plangebiets. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen ist nach der Gesamtplanung vorgesehen, nach den zu beachtenden förderrechtlichen Rahmenbedingungen wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse in diesem Planaufstellungsverfahren jedoch zu vernachlässigen.

Das Gelände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan fällt mit etwa 1,2 % Neigung von Nordosten nach Südwesten. Der Höhenunterschied beträgt fast 13,0 m.

Die Aufteilung der Flächen ergibt sich aus dem unterschiedlichen Flächenbedarf kleinerer, mittlerer und großer Betriebe verschiedener Wirtschaftszweige, die sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ansiedelnden wollen, der Lage an einer Bundesstraße (B 185) und dem Flächenzuschnitt der zur Verfügung stehenden Fläche, den Anforderungen der Betriebe an eine günstige Erreichbarkeit mit Lkw's, den Anforderungen der Beschäftigten an ihre Arbeitsumwelt und den Anforderungen der Betriebsinhaber an die Selbstdarstellung des Betriebes.

Die mit der Güstener Straße künftig einen Kreuzungspunkt bildende städtische Nord- und Osttangente (Planstraße C und Planstraße E) gliedert und erschließt das Gebiet. Über einen weiteren stadtnahen Knoten erhält das Gebiet eine zweite Verkehrsanbindung (Planstraße A) an die Bundesstraße 185 und nach den planerischen Vorschlägen möglicherweise eine direkte Verbindung in das zum Gewerbegebiet umzustrukturierende Gelände der ehemaligen LPG, wenn auch dieser Knoten als Kreuzung ausgebaut wird. Der Abstand zwischen beiden Knotenpunkten ergibt sich einerseits aus den verkehrstechnischen Anforderungen nach einem möglichst großen Abstand und andererseits aus den Flächenansprüchen der Betriebe. Das ausgewiesene Sondergebiet (SO) soll eine Größe von 5,5 ha erreichen und über einen möglichst geringen Erschließungsflächenanteil erschlossen werden. Der Verlauf der Planstraße D ergibt aus den Anforderungen der Betriebe nach unterschiedlich großen Betriebsgrundstücken und den Anforderung an deren Lage.

Die Zuordnung der Nutzungen und Flächen ergibt sich aus den bestehenden Verhältnissen und den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen, wie funktionale Anforderungen und Verträglichkeit, Schutzwürdigkeit und stadtgestalterische Qualität. Das ausgewiesene Sondergebiet (SO) liegt möglichst stadtnah, damit die Einkaufseinrichtungen aus der Stadt auf möglichst kurzen Wegen und möglichst mit dem Fahrrad zu erreichen sind. Entlang dem anschließenden Abschnitt der Güstener Straße wird eine auf die Anforderungen von Autohäusern abgestimmte Fläche ausgewiesen. Ihre Größe und ihr Zuschnitt ergibt sich aus dem Ein- und Ausfahrverbot von der Bundesstraße, dem Wunsch der Betriebe,

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 10

von der Bundesstraße gut sichtbar zu sein und dem Flächenbedarf der einzelnen Betriebe. Der Bemessung und Abgrenzung der übrigen Flächen liegen ähnlich konkrete Überlegungen zugrunde.

Für die einzelne planerische Entscheidung sind gleichzeitig eine Vielzahl konkurrierender Ansprüche und gestalterischer Vorstellungen maßgebend. Neben den Anforderungen an Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit sind Vorstellungen von der Erlebbarkeit des Gebietes, der von Gebäuden, Baumreihen und Baumgruppen gebildeten Straßen- und Freiräume, von Beschäftigten, Betriebsleitern und -inhabern auf ihrem Weg zu ihrem Betrieb, von Besuchern und Kunden auf der Suche nach einem bestimmten Betrieb, während eines Rundgangs in der Mittagspause oder auf dem abendlichen Rückweg mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit dem Auto, am Wochenende, im Frühjahr, Sommer, Herbst und Winter entscheidend.

Maßgebend für die Entwicklung des Planungskonzeptes aus den vorgegebenen landschaftlichen Verhältnissen und Vorstellungen von den künftigen baulichen Verhältnissen ist die Absicht, in Aschersleben ein Gewerbegebiet entstehen zu lassen, das die unterschiedlichen, sich ändernden Anforderungen erfüllen kann und auch langfristig den Forderungen der Bevölkerung nach einer ökologischen Überlegungen folgenden Gestaltung ihrer Umwelt entspricht.

Dazu sollen

- entlang der Güstener Straße Flächen, die im Besitz der Stadt bleiben sollen, nach grünordnerischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten bepflanzt und gepflegt werden, damit das Gebiet ein von den finanziellen Möglichkeiten und Interessen des einzelnen Betriebsinhabers unabhängig und gut gestaltetes Erscheinungsbild erhält;
- entlang den künftigen Grenzen des Baugebiets zur Landschaft auf den Betriebsgrundstücken dichte Anpflanzungen angelegt und gepflegt werden;
- entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und anschließenden Grundstücksflächen der Betriebe durchlaufend Anpflanzungen oder grünordnerisch gestaltete Flächen angelegt werden;
- die Höhen der Gebäude auf die Höhe von mittelgroßen Bäumen begrenzt werden, um die unvermeidliche Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu mildern;
- das Gelände in seinem natürlichen Verlauf möglichst wenig verändert und für Aufschüttungen der im Plangebiet bei Aushubarbeiten anfallende Boden verwendet werden;
- auch im Gewerbegebiet die vor Lärm und anderen Beeinträchtigungen zu schützenden Nutzungen, wie Büro-, Aufenthalts- und Wohnräume vor Lärm geschützt werden;
- Gebäude aus Materialien errichtet werden, die sich durch ihren Charakter und ihren Farbton gut in die landschaftliche Umgebung einfügen und der menschlichen Wahrnehmung angenehm sind;
- Außenwandflächen ohne Öffnungen berankt werden;
- Flachdächer möglichst begrünt werden;
- begeh- und befahrbare Flächen möglichst wasser- und luftdurchlässig befestigt werden.

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 11

8. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Aschersleben führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage der Bestimmungen des § 8 Abs. 4 BauZVO (vorzeitiger Bebauungsplan) nach Maßgabe des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB durch, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Der Generalbebauungsplan soll nicht fortgelten. Grundlage städtebaulicher Einzelentscheidungen ist das vom Stadtplanungsamt entwickelte Flächennutzungskonzept, Stand September 1990, weil auch eine vorläufige Fassung des neuen Flächennutzungsplans noch nicht vorliegt. Es bildet als informelle Planung die Vorstufe zum Flächennutzungsplan (s.a. Ziffer 3.).

Die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans und das Planungskonzept sind parallel und gleichzeitig mit den städtebaulichen Zielen und die Grundzügen der Planung für den nordöstlichen Teil des Stadtgebietes von Aschersleben entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden deshalb weder der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil der Stadt noch den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans entgegenstehen.

9. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgenommene Ausweisung von Gewerbegebiet (GE) und sonstigem Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe entspricht einerseits dem nach der Wende sprunghaft angestiegenen Bedarf nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken für private unternehmerische Investitionen und den marktwirtschaftlichen Anforderungen an eine fruchtbare wirtschaftliche Entwicklung des Landes und andererseits den nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung und der Gliederung der Landes als System von zentralen Orten der Stadt Aschersleben als Mittelzentrum übertragenen Versorgungsaufgaben für die in ihrem Versorgungsbereich lebenden Menschen.

Die Ausweisung von Gewerbegebiet (GE) ist erforderlich, um die räumlichen und baulichen Voraussetzungen für die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der aus der Innenstadt von Aschersleben aussiedelnden Betriebe und sich in Aschersleben neu ansiedelnden Gewerbebetriebe mit zusätzlichen Arbeitsplätzen zu schaffen.

Die Ausweisung von sonstigem Sondergebiet (SO) ist erforderlich, um die Versorgungsstruktur der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs behutsam zu ergänzen, damit in der Stadt ein ausgewogenes Waren- und Dienstleistungsangebot entsteht, ohne daß die in der Innenstadt ansässigen Einzelhandelsbetriebe in ihrer Wettbewerbsfähigkeit gefährdet werden. Nach den bisher vorliegenden überschläglichen Ermittlung wird nach der Verwirklichung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Verkaufsfläche je Einwohner im Versorgungsbereich der Stadt ein Wert erreicht, der etwa 50 % des Wertes vergleichbarer westdeutscher Städte beträgt. Die Stadt Aschersleben hat zur Überprüfung ihrer bereits getroffenen und noch zu treffenden Entscheidungen zur Zulässigkeit

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 12

von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Verbrauchermärkten ein Gutachten in Auftrag gegeben, in dem die Struktur des Waren- und Dienstleistungsangebots untersucht, mit dem rechnerisch ermittelten Bedarf und der künftigen Kaufkraftentwicklung verglichen werden soll.

Mit der Begrenzung der höchstens zulässigen Geschoß- und Verkaufsfläche (Ziffer 1.5 bis 1.9 Textliche Festsetzungen) beabsichtigt die Stadt Aschersleben, Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich auszuschließen. Eine abschließende Abstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Stadt Aschersleben gemäß § 4 Abs. 3 BauZVO nach Maßgabe von § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB während der gleichzeitig durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen in der Gemarkung Aschersleben, Flur 6.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Westen, Norden und Osten an Feldwirtschaftswege anschließender landwirtschaftlich genutzter Flächen und im Süden an die Güstener Straße (B 185) an.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft:

- von der Nordwestecke des Flurstücks 149 in der Nordgrenze der Flurstücke 149, 147, 146, 145, 144, 143, 142 und 140 nach Osten bis zum Schnittpunkt mit einer gedachten geradlinigen Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 129 nach Süden über das Flurstück 141 (ehemaliger Weg),
- in dieser gedachten Linie und der Westgrenze des Flurstücks 129 nach Norden bis zur Nordwestecke des Flurstücks,
- in der Nordgrenze des Flurstücks 129 nach Osten und Südosten bis zur Ostgrenze des Flurstücks,
- in der Ostgrenze der Flurstücke 129, 137, 141 (ehemaliger Weg), 136 und in einer gedachten geradlinigen Verlängerung über die Flurstücke 130 (Feldwirtschaftsweg) und 148 (ehemaliger Weg der Separationsinteressensschaft parallel zur Güstener Straße) nach Süden bis zur Südgrenze des Flurstücks 148 (ehemaliger Weg),
- in der Südgrenze des Flurstücks 148 (ehemaliger Weg) nach Südwesten bis zum Schnittpunkt mit einer gedachten geradlinigen Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 149 über das Flurstück 148 nach Osten,
- in dieser gedachten Linie und der Südgrenze des Flurstücks 149 nach Westen bis zur Westgrenze des Flurstücks,
- in der Westgrenze des Flurstücks 149 nach Norden bis zur Nordgrenze des Flurstücks.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

Flur 6, Gemarkung Aschersleben:

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 13

129, 130 (Feldwirtschaftsweg) (teilweise), 136, 137, 138, 139, 140, 141 (ehemaliger Weg) (teilweise), 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148 (ehemaliger Weg der Separationsinteressenschaft parallel zur Güstener Straße) (teilweise) und 149 (ehemaliger Schießstand).

11. Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen

In Baugebieten, die planungsrechtlich als Gewerbegebiet (GE) zu beurteilen sind, ist es nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich, in einem Bebauungsplan Flächen für Kleinkinderspielplätze (für Kinder bis zu 6 Jahren) oder Kinderspielplätze (für Kinder von 6 bis 12 Jahren) nachzuweisen.

12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Wasserversorgung:

In ihrer Stellungnahme vom 28. September 1990 teilt die MIDEWA, Mitteldeutsche Wasser und Abwasser GmbH, mit, daß Grundstücke im Plangebiet von einer TW-Hauptversorgungsleitung DN 300 GG versorgt werden können. Der Versorgungsdruck in Höhe des Übergabebauwerks beträgt maximal 0,18 MPa. es ist zu prüfen, ob das Gebiet über einen Wasserspeicher mit Druckerhöhungsanlage versorgt werden muß.

Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung:

Die Planung der Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung für das ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) und sonstige Sondergebiet (SO) wird vom Ingenieurbüro bpi Hannover gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Die Bauarbeiten sollen im Herbst 1991 beginnen.

Wegen der hohen Auslastung des vorhandenen Leitungsnetzes ist es erforderlich ein Regenwasserrückhaltebecken und neue Schmutzwasser-Sammler zu bauen.

Elektro-Energieversorgung:

In ihrer Stellungnahme vom 29. Oktober 1990 teilt die MEAG, Mitteldeutsche Energieversorgung i. A., zur Planung eines ursprünglich nördlich an vorhandene Wohngebiete angrenzendes Gewerbegebiet mit, daß zur Versorgung der im Plangebiet liegenden Grundstücke und das vorhandene Wohngebiet im Norden der Stadt etwa 3.000 m Mittelspannungsleitungen verlegt werden müssen. Konkrete netztechnische Erschließungsmaßnahmen können nur abhängig vom zu erwartenden elektrischen Leistungsbedarf geplant werden. Die durch das Plangebiet verlaufende 20 kV-Freileitung muß in neuer Trasse verkabelt werden.

Gas-Versorgung:

Die Versorgung der Baugebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach Aussagen des VEB Energiekombinats Halle vom 24. April 1990 für jeden einzelnen Standort gesondert zu verhandeln. Am 13. März 1991 teilte die MEAG mündlich mit, daß die Versorgung grundsätzlich möglich und eine Umstellung von Stadt- auf Erdgas beabsichtigt ist. Eine Entscheidung über die Gas-Versorgung ist erst zu erwarten, wenn bekannt ist, ob und welche Mengen von den Betrieben abgenommen werden.

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)
Seite : 14

Fernmeldeeinrichtungen:

Zur fernmeldetechnischen Erschließung des Gewerbe- und Sondergebiets wird es erforderlich, Kabel zu verlegen. Eine Regelversorgung des Gebiets ist erst nach 1992 möglich, wenn die Digitale Vermittlungsstelle in Aschersleben inbetrieb genommen ist. In der Zwischenzeit besteht nur die Möglichkeit, einzelne Anschlüsse herzustellen.

Erst das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird Aufschluß über die tatsächlichen Verhältnisse geben.

13. Der Stadt Aschersleben voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung

13.1 Kostenverursachende Maßnahmen

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören der Ausbau und die Fertigstellung von Straßen, Wegen und Plätzen, einschließlich deren Oberflächenentwässerung und Beleuchtung, die Verlegung von Regen- und Schmutzwasserkanälen, die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens als Trockenbecken südwestlich des Plangebiets an der Güstener Straße und die Eingrünung des Gewerbe- und Sondergebiets entlang der Güstener Straße.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen, deren Entwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung, die Verlegung von Regen- und Schmutzwasserkanälen und Wasserleitungen und die Anlage einer grünordnerisch angelegten Fläche entlang der Güstener Straße (B 185) verursachen folgende Kosten: (Erschließungslast nach § 123 BauGB)

1. Erschließungsaufwand i.S.v. § 127 Abs. 2 BauGB

- Erwerb und Freilegung von Flächen für die Erschließungsanlagen	244 000,00 DM
- erstmalige Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen	3 200 000,00 DM
* Regenwasserkanal	590 000,00 DM
Anteil Straßenentwässerung: 50 %	
* Straßenbeleuchtung	96 000,00 DM
* Eingrünung entlang der Güstener Straße	186 000,00 DM
* Anpflanzungen (76 Bäume)	<u>136 800,00 DM</u>

Voraussichtlicher Erschließungsaufwand im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB (1.) 4 452 800,00 DM

2. Erschließungsaufwand i.S.v. § 127 Abs. 4 BauGB

- Regenwasserkanal	720 000,00 DM
Anteil Grundstücksentwässerung : 50% (einschließlich RW-Hausanschlüsse)	
- Schmutzwasserkanal	910 000,00 DM
(einschließlich SW-Hausanschlüsse)	
- Wasserversorgungsleitung	445 000,00 DM
(einschließlich WV-Hausanschlüsse)	

Voraussichtlicher Erschließungsaufwand im Sinne von § 127 Abs. 4 BauGB (2.) 2 075 000,00 DM

Begründung

<u>Stand</u> :	30. Oktober 1991
<u>Fassung</u> :	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
<u>Seite</u> :	15

Voraussichtlicher beitragsfähiger Erschließungs-
aufwand (1. + 2.) 6 527 800,00 DM

3. Sonstiger Erschließungsaufwand

- Verkehrsanbindung an die B 185 1 300 000,00 DM

Voraussichtliche Erschließungslast nach § 123
BauGB (1. + 2. + 3.): 7 827 800,00 DM

Erschließungslast ohne Grundstückskosten 7 583 800,00 DM

Kosten für Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur außerhalb des räumlichen Gel-
tungsbereichs des Bebauungsplans werden voraussichtlich u.a. durch den Bau einer neuen Kläranlage
und Abwassertransportleitungen entstehen.

13.2 Finanzierung des Erschließungsaufwandes

1. Die Kosten für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 BauGB (1.) werden
gemäß Satzung über Erschließungsbeiträge zu 90% auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt
und zu 10% in Höhe von ca. 445.280,00 DM von der Stadt Aschersleben zu tragen sein.
2. Die Kosten für den übrigen beitragsfähigen Erschließungsaufwand (2.) werden durch Zuschüsse
Dritter, Kanalbau- und Wasserversorgungsbeiträge sowie im Rahmen der im Haushaltsplan und in
der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehenen Titel finanziert.
3. Die Kosten für den sonstigen Erschließungsaufwand (3.) sind mit Unterstützung Dritter in voller
Höhe von der Stadt Aschersleben zu tragen.

13.3 Der Stadt Aschersleben voraussichtlich verbleibende Kostenanteile

1. Anteil des Erschließungsaufwandes 445 280,00 DM
nach § 127 Abs. 2 BauGB
2. Anteil des Erschließungsaufwandes 207 500,00 DM
nach § 127 Abs. 4 BauGB
3. Sonstiger Erschließungsaufwand 1 300 000,00 DM

Der Stadt Aschersleben voraussichtlich
verbleibende Kosten 1 952 780,00 DM

Sobald die erschließungsreifen Entwürfe für die Erschließungsanlagen vorliegen, werden die für die
Durchführung erforderlichen Mittel aus Zuwendungen Dritter, aufgenommenen Krediten und in einem
Nachtrag zum Haushaltsplan 1991 im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Aschersle-
ben bereitgestellt.

14. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden ausschließlich
über neu zu bauende Straßen (Planstraßen A bis D), nicht jedoch von der Bundesstraße 185 aus
erschlossen.

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 16

Die Flurstücke sind von unterschiedlichem Zuschnitt und unterschiedlicher Größe. Eine zweckentsprechende Planung und geordnete städtebauliche Entwicklung ist unter Beibehaltung der vorhandenen Eigentumsstruktur nicht möglich.

Zur Neuaufteilung der Fläche in zweckmäßig geschnittene Baugrundstücke und zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen, wie z.B. Umlegung und Grenzregelung, erforderlich. Für das Plangebiet hat die Stadt Aschersleben jedoch die Umlegung noch nicht angeordnet, weil sie nach wie vor hofft, daß die künftigen Betriebsinhaber und die Stadt ohne Umlegung durch Kauf und Flächentausch in den Besitz der von ihnen benötigten Flächen gelangen.

Die Rechtsgrundlage für bodenordnenden Maßnahmen bildet der Vierte Teil des Baugesetzbuches (BauGB). Die dort festgelegten Verfahren – insbesondere das Umlegungsverfahren nach § 46 Abs. 1 BauGB – ermöglichen erst die vorgeschriebene Abwägung der unterschiedlichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB bei der städtebaulichen Planung und Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sinne der Bestimmungen der §§ 147 und 148 BauGB.

15. Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Bau von Erschließungsanlagen für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete soll spätestens im Oktober 1991 beginnen und 1992 abgeschlossen sein. Erste Baumaßnahme wird das Regenwasser-rückhaltebecken an der Güstener Straße zwischen Plangebiet und 'Florian Geyer' Siedlung sein.

16. Zahlen und Daten

1.	Größe des räumlichen Geltungsbereichs		22,4 ha
1.1	Baugebiete		20,1 ha
	- Gewerbegebiete	(GE)	14,7 ha
	- Sondergebiete	(SO)	5,4 ha
1.2	Grün- und Verkehrsflächen		2,3 ha
	- Grünflächen		0,7 ha
	- Verkehrsflächen		1,6 ha

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 17

17. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

(§ 1 Textliche Festsetzungen)

17.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) und als sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt, um dort entsprechend den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans und dem Planungskonzept aus dem Innenstadtgebiet auszusiedelnde unterschiedlich große Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Betriebe des Baugewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und großflächige Handelsbetriebe anzusiedeln.

(Ziffer 1 Textliche Festsetzungen)

Da gegenwärtig Bewerber für mehr Flächen vorhanden sind als nach den Festsetzungen des Bebauungsplans erschlossen werden können und Anlagen für sportliche Zwecke an anderen Standorten im Stadtgebiet entstehen sollen, wird diese nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässige Art der Nutzung, Anlagen für sportliche Zwecke, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Ziffer 1.1 Textliche Festsetzungen)

Die Stadt Aschersleben verfolgt die wirtschafts- und finanzpolitische Absicht, im Gewerbegebiet vorwiegend Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Betriebe des Baugewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, und vor allem Betriebe, die zur Vorbereitung der Produktion hochqualifizierte technische Planungsleistungen erbringen. Deshalb wird festgesetzt, daß der Verkauf an Endverbraucher nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen darf und beschränkt ist auf die auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück hergestellten, ver- und bearbeiteten, gewarteten oder reparierten Erzeugnisse und die mit den dazu erforderlichen Leistungen in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Güter.

(Ziffer 1.2 Textliche Festsetzungen)

Der Verkauf von Lebensmitteln ist aus diesem Grund unzulässig. Allerdings gilt diese Festsetzung nicht für Tankstellen und Betriebe zur Herstellung und Abfüllung von Getränken und deren Verkauf, weil es inzwischen üblich ist, daß Tankstellen ein begrenztes Sortiment an Getränken und Lebensmitteln anbieten und Getränkemarkte an Standorten außerhalb von Gewerbegebieten zu Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen führen können.

(Ziffer 1.3 Textliche Festsetzungen)

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind aus den bereits genannten Gründen ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen jedoch bis zu höchstens 2 Wohnungen je Betrieb ausnahmsweise zugelassen werden können. Mit dieser Festsetzung entspricht die Stadt Aschersleben dem Wunsch mehrerer Interessenten, Wohn- und Betriebsgebäude auf demselben Grundstück zu errichten. Bei diesen Betrieben handelt es sich um Familienbetriebe, die sich dadurch eine Erleichterung der Betriebsführung erhoffen.

(Ziffer 1.4 Textliche Festsetzungen)

Im sonstigen Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur die ausgewählten Nutzungen zulässig, die den den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt für diesen Standort

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 18

entsprechen. Danach ist es durchaus zulässig, anstelle von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf das etwa 150 m entfernt liegende Wohngebiet an der Güstener Straße nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe anzusiedeln.

(Ziffer 1.5 Textliche Festsetzungen)

Die Größe der für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe zulässigen Geschöß- und Verkaufsfläche wird insgesamt und nach Warensortimenten gegliedert begrenzt festgesetzt, damit die von der Stadt angestrebte ausgewogene Versorgungsstruktur im Stadtgebiet erreicht wird und vor allem die Wettbewerbsfähigkeit der kleineren Einzelhandelsbetriebe im Sanierungsgebiet Innenstadt erhalten bleibt.

(Ziffer 1.6 und 1.7 Textliche Festsetzungen)

Mit Rücksicht auf das etwa 150 m entfernt liegende Wohngebiet an der Güstener Straße sind im sonstigen Sondergebiet (SO) nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungsspiegel die festgesetzten Höchstwerte tags und nachts nicht überschreiten.

(Ziffer 1.8 Textliche Festsetzungen)

Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind ebenso wie im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, allerdings nur in sehr begrenzter Anzahl, damit nur der Personenkreis unter den in Gewerbegebieten eingeschränkten Wohnumweltverhältnissen lebt, der tatsächlich aus betrieblichen Gründen dort leben muß. Ausnahmsweise sind außerdem weitere für Einkaufszentren charakteristische Nutzungsarten zulässig, weil es nicht Absicht der Stadt ist, eine Anpassung des Gebiets an veränderte Anforderungen auszuschließen, wenn sie ihren städtebaulichen Zielen entspricht.

(Ziffer 1.9 Textliche Festsetzungen)

17.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die überbaubare Grundstücksfläche und die Gebäudehöhe. Ausgehend von der grundsätzlichen Absicht, einerseits die bauliche Nutzung der Grundstücke so wenig wie möglich einzuschränken, andererseits jedoch zu erreichen, daß eine die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigende Bebauung entsteht, wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, daß entlang den öffentlichen Verkehrsflächen breite, nicht bebaubare Grundstücksflächen freibleiben, die mindestens 3,0 m breit zu bepflanzen sind. Die Einhaltung größerer Gebäudeabstände von der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich unter Umständen aus den Bestimmungen der Bauordnung.

Entscheidend für die Auswirkungen auf die Nutzung einander benachbarter Grundstücke, das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und die Einfügung des Gewerbegebietes in die landschaftliche Umgebung ist die Höhe der Gebäude, Traufhöhe und Firsthöhe. Da die Geschößhöhen von gewerblich genutzten Räumen, insbesondere Werkhallen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben, in ihrer Höhe von der Geschößhöhe anderer Gebäude und der mit 3,50 anzusetzenden Höhe eines Vollgeschosses

Begründung

Stand _____ : 30. Oktober 1991
Fassung _____ : Satzungsbeschluß
 (§ 10 BauGB)

Seite _____ : 19

abweichen, wird die gewählte Art der Festsetzung einer Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) und der Geschosßflächenzahl (GFZ) vorgezogen.

In Gewerbegebieten sollen und müssen grundsätzlich auch bauliche Anlagen zulässig sein, die dem besonderen Charakter und den besonderen Anforderungen der Betriebe entsprechen. Deshalb sind von den getroffenen Festsetzungen Ausnahmen zulässig für z.B. ortsfeste Transportgeräte und Hochbehälter, bauliche Anlagen zur Energieversorgung und Wärmerückgewinnung und bauliche Anlagen der Solartechnik.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch aus stadtgestalterischen begrenzt durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Traufhöhe (TH_{max}) und Firsthöhe (FH_{max}).

Für das sonstige Sondergebiet (SO) wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung von Höchstwerten für die zulässige Grundfläche (GR in m²), die höchstens zulässige Geschosßfläche (GF in m²) und die höchstens zulässige Verkaufsfläche (VF in m²). Die Festsetzung von absoluten Werten für das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Großflächigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben besser als ein Verhältniswert.

17.3 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) dürfen im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Eine Erweiterung der Geschosßfläche in der Erdgeschoßebene kann im Einzelfall unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vertretbar und notwendig sein.

(Ziffer 2.1 Textliche Festsetzungen)

17.4 Gebäudehöhe und überbaubare Grundstücksfläche

Die zulässige Gebäudehöhe wird für die durch Baugrenzen gegliederte überbaubare Grundstücksfläche getrennt für Gebäude und Gebäudeteile festgesetzt, um einerseits den künftigen Eigentümern und Bewohnern möglichst große Gestaltungsfreiheit zu bieten und andererseits eine Bebauung nach einem übergeordneten ortsgestalterischen Konzept zu verwirklichen.

(Ziffer 2.2 Textliche Festsetzungen)

17.5 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Traufhöhe

Entscheidend für das zulässige Maß der baulichen Nutzung, seine stadtplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen und die gestalterische Wirkung eines Gebäudes sind die zulässige Geschosßfläche oder Baumasse, die Höhe der Traufe und die Höhe des Firstes. Wegen der Lage des Plangebiets am Rand der Stadt und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft wird eine geländebezogene Art der Festsetzung gewählt. Es soll erreicht werden, daß Gebäude sich durch die vorgegebene Höhe gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

(Ziffer 2.3 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand _____ : 30. Oktober 1991
Fassung _____ : Satzungsbeschluß
 (§ 10 BauGB)

Seite _____ : 20

17.6 Gebäudehöhe – höchstens zulässige Höhe des Firstes

Ebenso entscheidend für die gestalterische Wirkung eines Gebäudes wie die Höhe der Traufe ist die Höhe des Firstes und die Dachneigung. Da die Festsetzung der höchstens zulässigen Zahl der Vollgeschosse für Gewerbegebiete und unter gestalterischen Gesichtspunkten keine ausreichende Festsetzung zur höchstens zulässigen Höhe des Firstes sein kann, wird diese aus gestalterischen Gründen ebenfalls in m über Normalnull (m üNN) festgesetzt.

Von der Festsetzung der Gebäudehöhe, Firsthöhe (FH_{max}), gelten für bauliche Anlagen mit einer Grundfläche mit nicht mehr als 4 m², ortsfeste Transportgeräte, Hochbehälter und Schornsteine mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m², bauliche Anlagen zur Energieversorgung und Wärmerückgewinnung mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50 m² und Anlagen der Solartechnik von nicht mehr als 200 m² Ausnahmeregelungen.

Durch die gewählte Art der Festsetzung ist es möglich, einerseits die zulässige Gebäudehöhe für das Gewerbe- und das Sondergebiet im Hinblick auf die Auswirkungen der für Gewerbe- und großflächige Einzelhandelsbetriebe charakteristischen Gebäude, Werk- und Lagerhallen auf das Landschaftsbild entsprechend niedrig festzusetzen, andererseits jedoch entsprechend dem für Gewerbegebiete charakteristischen Bedarf an besonderen baulichen Anlagen Ausnahmen zuzulassen.
(Ziffer 2.4 Textliche Festsetzungen)

17.7 Bauweise, abweichend (a)

Für Gewerbegebiete (GE) und sonstige Sondergebiete (SO) ist eine Bebauung mit Einzelgebäuden charakteristisch. Da in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit seitlichen Grenzabständen nur eine Länge von höchstens 50,0 m haben dürfen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung entspricht der Absicht der Stadt, daß im Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet (SO) Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden dürfen, jedoch Abstand zu den Nachbargrenzen halten müssen.
(Ziffer 3 Textliche Festsetzungen)

17.8 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist beschränkt auf die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese nicht als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind. Durch diese Regelung soll erreicht werden, daß Garagen und Stellplätze nicht bis an die Straßenbegrenzungslinie und Eingrünung angelegt werden dürfen.
(Ziffer 4 Textliche Festsetzungen)

Für die Anordnung der Einstellplätze auf dem Baugrundstück werden aus grünordnerischen und stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zum einzuhaltenden Grenzabstand und zur Bepflanzung getroffen.

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 21

(Ziffer 4.1, 4.2 und 11.2 Textliche Festsetzungen)

Die Breite einer einzelnen bzw. sämtlicher Grundstückszufahrten wird auf 9,0 bzw. 12,0 m begrenzt, damit die Baugrundstücke entsprechend den Bestimmungen unter Ziffer 19 Textliche Festsetzungen eingefriedet und bepflanzt werden können und die Bepflanzung nicht mehr als notwendig unterbrochen wird. Durch die Festsetzung der zulässigen Gesamtbreite aller Zufahrten eines Grundstücks wird ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt.

(Ziffer 4.3 Textliche Festsetzungen)

17.9 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird, im Hinblick auf die großflächig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen einerseits und die notwendige Eingrünung der Gewerbegrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen andererseits auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

(Ziffer 6 Textliche Festsetzungen)

17.10 Sichtflächen

Da die Freihaltung der Sichtflächen von sichtbehindernden Nutzungen nur in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche erforderlich ist, wird festgesetzt, daß innerhalb von Sichtflächen Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m Höhe zulässig sind, um die städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen von Sichtflächen zu mildern.

(Ziffer 7 Textliche Festsetzungen)

17.11 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Das Gewerbegebiet grenzt bislang außerhalb der Ortsdurchfahrt an die Bundesstraße 185 (Güstener Straße). Deshalb sind grundsätzlich Ein- und Ausfahrten dorthin nicht zulässig. Auch wenn künftig die Grenze der Ortsdurchfahrt nach Osten verlegt werden sollte, sind Ein- und Ausfahrten zur Güstener Straße im Hinblick auf die künftige Verkehrsbelastung, den Abstand der Knotenpunkte untereinander und im Hinblick auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zuzulassen.

(Ziffer 8 Textliche Festsetzungen)

17.12 Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit der Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen soll erreicht werden, daß Bodenbewegungen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben. Die Absicht entspricht dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ebenso wie die Festsetzung zur Verwendung des örtlichen Bodenaushubs für Aufschüttungen.

(Ziffer 9 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 22

17.13 Immissionsschutz im Gewerbegebiet (GE)

Wegen der medizinisch nachgewiesenen schädlichen Wirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit wird bestimmt, daß auch im ausgewiesenen Gewerbegebiet alle sich bietenden Möglichkeiten zu nutzen sind, lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche außerhalb und innerhalb von Gebäuden zu schaffen. Dadurch soll erreicht werden, daß grundsätzlich die gleichen Anforderungen an den Lärmschutz bei zu schützenden Nutzungen erfüllt werden, wie in anderen Baugebieten.

Mit der Festsetzung wird allerdings nicht die Absicht verfolgt, diese Anforderungen in sämtlichen Bereichen des Gewerbegebietes, insbesondere in den Produktionsbereichen und Wirtschaftshöfen zu erfüllen, sondern nur in den Bereichen, die tatsächlich vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen.
(Ziffer 10 Textliche Festsetzungen)

17.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der West-, Nord-, Ost- und Südseite des Gewerbe- und Sondergebietes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie sollen zur grünordnerischen Einbindung des Gewerbe- (GE) und Sondergebietes (SO) in die landschaftliche Umgebung und zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzungen mit standortverträglichen Laubgehölzen bepflanzt werden, um die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung der Flächen im Plangebiet auf die landschaftliche Umgebung und auf das Erscheinungsbild der Stadt zu mildern und die auf den Baugrundstücken unvermeidlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit möglich zu mildern.
(Ziffer 11.1 Textliche Festsetzungen)

Außerdem sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und anschließenden 15,0 m langen Grundstücksstreifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen dichte und durchlaufende Anpflanzungen zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzungen aus Laubgehölzen anzulegen. Damit diese notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht nur auf den Mindestumfang beschränkt bleiben und der gestalterische Spielraum erweitert wird, ist es zulässig, statt dessen eine mindestens 15,0 m breite, nicht eingefriedete Fläche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen grünordnerisch zu gestalten und mit mindestens einem großkronigen Baum je 50,0 m² zu bepflanzen.
(Ziffer 11.2 Textliche Festsetzungen)

Großflächig befestigte Flächen für Stellplätze stellen auch dann aus ökologischer Sicht eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar, wenn sie wasser- und luftdurchlässig befestigt sind. Deshalb wird vorgeschrieben, daß Stellplätze einzugrünen und mit einem Laubbaum je 6 Stellplätzen zu bepflanzen sind.
(Ziffer 11.4 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 23

17.15 Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens

Die zulässige Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird festgesetzt, damit sich Verwaltungs- und Wohngebäude angemessen in die örtlichen Gegebenheiten einfügen. Diese Festsetzung gilt nicht für ausschließlich der Produktion und Lagerung dienende Gebäude, um das Be- und Entladen zu erleichtern und ohne vertikalen Transport durchführen zu können.
(Ziffer 12 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand _____ : 30. Oktober 1991
Fassung _____ : Satzungsbeschluß
(\$ 10 BauGB)

Seite _____ : 24

18. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

(§2 Textliche Festsetzungen)

Die Erforderlichkeit zum Erlaß örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Verwirklichung stadtgestalterischer Absichten, die Gestaltung der baulichen Anlagen auf einander abzustimmen und in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen. Wenn auch an die Gestaltung eines Gewerbegebietes (GE) und eines Sondergebietes (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe andere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen als an die Gestaltung von Wohngebieten und Altstädten zu stellen sind, zeigen doch gerade in den vergangenen Jahren entstandene Gewerbegebiete, welche Vorteile ein Gestaltungsrahmen für das spätere Erscheinungsbild eines Gewerbegebiets haben kann.

18.1 Zulässige Farbtöne

Der Rahmen zulässiger Farbtöne wird durch die angegebenen Farbtöne bestimmt, nicht jedoch durch die zur Bezeichnung des Farbtons verwendete Ziffer des Farbregisters RAL 840 HR. Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind deshalb die angegebenen Nummern nur ein Hilfsmittel, um den festgesetzten Farbtone in der Farbtabelle zu finden. Die zwischen den zur Bezeichnung des Farbrahmens verwendeten Nummern liegenden Nummern sind unmaßgeblich zur Bestimmung des zulässigen Farbtons. (Ziffer 13 Textliche Festsetzungen)

18.2 Fassaden - Baustoffe und Farbrahmen

Gebäude sollen zur Verwirklichung der bereits genannten gestalterischen Grundsätze und der zu erfüllenden Anforderungen an die Einfügung der Gebäude in die landschaftliche und bauliche Umgebung möglichst wenig auffallend gestaltet werden. Deshalb werden für die Errichtung neuer Gebäude in der näheren Umgebung bereits verwendete Baustoffe und Farbtöne vorgeschrieben.

Der Farbrahmen für die Gebäude ist unter Berücksichtigung der in Gewerbegebieten häufig verwendeten Materialien und Bauteile auf die in der umgebenden Landschaft vorkommenden gedeckten Farbtöne abgestimmt. Von diesem Farbrahmen sind Ausnahmen zulässig, wenn für Betriebe unternehmensinterne Richtlinien für die farbliche Gestaltung gelten, weil sie aus werbetechnischen Gründen Erkennungsmerkmal der erbrachten Leistung sind. (Ziffer 14.1 bis 14.3 Textliche Festsetzungen)

Die für Gewerbegebiete charakteristischen Werkhallen werden zur gleichmäßigen Belichtung und wegen der Arbeitsabläufe und Transportgeräte häufig von oben belichtet und erhalten deshalb große Außenwandflächen ohne Öffnungen. Zur Milderung der unvermeidbaren Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bei einer Bebauung bisher nicht bebauter Flächen sind deshalb alle Möglichkeiten zu nutzen, durch Bepflanzung oder andere Maßnahmen diese Eingriffe zu mildern. Aus diesem und gestalterischen Gründen wird vorgeschrieben, daß mehr als 10,0 m breite Außenwandflächen ohne Öffnungen mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen sind. (Ziffer 14.4 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 25

Mit der Festsetzung, daß nur für konstruktive und zugleich gliedernde Bauteile Beton ohne Vorsatz aus natürlichem Materialien oder Materialien aus gebranntem Ton oder ohne behandelte Oberfläche verwendet werden dürfen, soll erreicht werden, daß das Erscheinungsbild durch angemessen gestaltete Betriebsgebäude geprägt wird und nicht durch großflächige Fertigteile aus Sichtbeton primitivster Herstellungsverfahren. Mit dieser Festsetzung wird einerseits nicht ausgeschlossen, daß Beton auch in Großbauteilen dort verwendet werden darf, wo dies aufgrund der Anforderungen an das Gebäude unvermeidlich ist, andererseits jedoch besondere Anforderungen an Bauteile aus Sichtbeton gestellt. Dabei unterstellt die Stadt Aschersleben, daß es im Interesse der Selbstdarstellung der Betriebe liegt, ihr Image durch die Art der Gestaltung der Gebäude vorteilhaft zu prägen.
(Ziffer 14.6 Textliche Festsetzungen)

18.3 Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig, weil die ausgewiesenen Baugebiete fast ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen sollen, damit ein Wettbewerb mit der zu sanierenden Innenstadt möglichst vermieden wird.

Nach der Festsetzung zur maßstäblichen Gliederung durchlaufender Schaufensterflächen über eine Fassadenbreite von mehr als 20,0 m sollen vor der Glasfläche im Abstand von höchstens 3,0 m geschoßhohe Profile angebracht werden, damit zwischen der Kleinteiligkeit der Begrünung zur Einbindung in die Landschaft und Gliederung der Gebäude gestalterische Bezüge und auf die menschliche Wahrnehmung abgestimmte Proportionen entstehen.

(Ziffer 15 Textliche Festsetzungen)

18.4 Dächer - Baustoffe und Farbrahmen

Charakteristisch für Gewerbegebiete sind Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern. Auf eine Vorschrift zur zulässigen Dachneigung wird deshalb verzichtet. Um jedoch auszuschließen, daß willkürlich geformte Dächer entstehen, wird vorgeschrieben, daß geneigte Flächen eines Daches nur die gleiche Neigung aufweisen dürfen, wenn sie nicht, wie Sheddächer, teilweise der Belichtung dienen.

(Ziffer 16.1 Textliche Festsetzungen)

Als Farbrahmen für Materialien zur Eindeckung geneigter Dächer werden einerseits rote bis braune Farbtöne, andererseits in der Landschaft vorkommende grüngelbe bis grünbraune Farbtöne vorgegeben. Während eine Gruppe von Farbtönen auf den Farbton der Dacheindeckung vorhandener Gebäude abgestimmt ist, sind die anderen Farbtöne auf den Farbrahmen für Fassaden abgestimmt. Vom vorgegebenen Farbrahmen darf in Ausnahmefällen unter den gleichen Voraussetzungen abgewichen werden, wie bei Fassaden.

(Ziffer 16.2 Textliche Festsetzungen)

An die von Büro- und Personalräumen, Wohngebäuden und öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Flächen von Flachdächern werden höhere gestalterische Anforderungen gestellt als an die nicht

Begründung

Stand _____ : 30. Oktober 1991
Fassung _____ : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite _____ : 26

einschbaren. Sie müssen bekiest, begrünt oder in einem mindestens 3,0 m breiten Pflanzstreifen gegen Einsicht mit Stauden und ausreichend hochwachsenden Kleingehölzen bepflanzt werden.
(Ziffer 16.3 Textliche Festsetzungen)

18.5 Garagen - Baustoffe und Farbrahmen

Wegen der stadtgestalterischen Absicht, die mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen in die Gestaltung des Baukörpers einzubeziehen und die gestalterische Wirkung von Hauptgebäuden nicht durch unpassende Gestaltung von Garagen zu beeinträchtigen, wird vorgeschrieben, daß für die mit dem Hauptgebäude baulich verbundenen oder in Gruppen angeordneten Garagen die Festsetzungen für Fassaden und Dächer gelten.
(Ziffer 17 Textliche Festsetzungen)

18.6 Werbeanlagen

Die mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung verfolgten ortsgestalterischen Ziele müssen auch und gerade in Gewerbegebieten und in sonstigen Sondergebiete in Nachbarschaft zu Gewerbegebieten für Werbeanlagen gelten, um die Gestaltungsvorschriften nicht insgesamt in Frage zu stellen. Deshalb sollen sich Werbeanlagen den Baukörpern und der Gestaltung der Baukörper unterordnen. Werbeanlagen sind deshalb nur flach an Gebäudeaußenwänden unterhalb der Traufe zulässig. Die zulässige Größe der Werbeanlagen wird beschränkt auf jeweils ein Viertel der Länge und Höhe der jeweiligen Gebäudeaußenwand. Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem Licht sind unzulässig.
(Ziffer 18 Textliche Festsetzungen)

18.7 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur freiwachsende Strauchpflanzungen und Zäune in Verbindung mit Pflanzungen und Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen, zulässig. Dadurch soll aus der Vielzahl möglicher Einfriedungen eine begrenzte und auf die örtlichen Verhältnisse und gestalterischen Absichten der Stadt abgestimmte Auswahl vorgenommen werden.
(Ziffer 19 Textliche Festsetzungen)

18.8 Befestigungen für Verkehrsflächen

Nicht nur aus gestalterischen, sondern vor allem aus Gründen des Umweltschutzes wird vorgeschrieben, daß begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt werden müssen, nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belegen befestigt werden dürfen, d.h. grobfugig zu pflastern, mit Schotterrassen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen sind. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß Oberflächenwasser möglichst ungehindert versickern kann, der Boden belüftet wird und sich ein besser gestalteter Anblick bietet als bei einer großflächig mit Schwarzdecke oder Beton befestigten Fläche.
(Ziffer 20.1 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand : 30. Oktober 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)
Seite : 27

Für das Material für luft- und wasserdurchlässige Beläge wird ein Farbrahmen festgesetzt, der sich an dem im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorkommenden Farbton des Bodens orientiert. Damit sich das Gebiet auch durch den Farbton der Oberflächenbefestigungen möglichst unauffällig in das Gelände und die nähere landschaftliche Umgebung einfügt.
(Ziffer 20.2 Textliche Festsetzungen)

18.9 Überdachte Stellplätze

Überdachungen von Stellplätzen sind zu beranken, damit sie sich als bauliche Nebenanlagen in die Gestaltung der Freiflächen einfügen und möglichst viele Möglichkeiten genutzt werden, die unvermeidbaren Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu mildern.
(Ziffer 20.3 Textliche Festsetzungen)

18.10 Standplätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter

Der Lagerung von nicht mehr benötigten Maschinen- und Bauteilen, Geräten, Verpackungen und anderen Materialien wird im Hinblick auf die gestalterische Wirkung aus praktischen Erwägungen häufig wenig Bedeutung beigemessen. Dies führt zu dem für Einkaufsmärkte charakteristischen Erscheinungsbild. Störend wirkt jedoch vor allem, wenn Müll ähnlich unbedenklich gelagert wird, selbst wenn dazu Mülltonnen und Müllbehälter aufgestellt werden. Deshalb sollen Standplätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter durch ihre Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einbezogen werden. Dadurch treten sie entsprechend ihrer untergeordneten Bedeutung wenig in Erscheinung.
(Ziffer 20.4 Textliche Festsetzungen)

19. Nicht berücksichtigte Bedenken und Anregungen

- Die Bedenken gegen eine unzureichende Eingrünung des Gewerbegebietes werden zurückgewiesen, weil es zutreffend ist, daß nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans nur 0,7 ha Fläche bepflanzt werden sollen, um das Gewerbegebiet gegenüber der offenen Landschaft einzugrünen. In der Begründung wird unter 'Zahlen und Daten' die Größe einer Grünfläche von 0,7 ha erwähnt, allerdings handelt es sich dabei nur um die Fläche entlang der Güstener Straße, die im Besitz der Stadt bleiben soll, nicht jedoch um die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern insgesamt ausgewiesenen Flächen. Deren Größe beträgt unter Berücksichtigung sämtlicher unter Ziffer 11 aufgeführten textlichen Festsetzungen etwa 4,0 ha und damit mehr als 20% der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Fläche.
- Die Bedenken gegen unzureichende Ausgleichsmaßnahmen für die mit einer Bebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden

Begründung

Stand _____ : 30. Oktober 1991
Fassung _____ : Satzungsbeschluß
 (§ 10 BauGB)
Seite _____ : 29

Zur Feststellung aller Bergbauvorbehaltsflächen sollte zusätzlich zu unserer Stellungnahme eine Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Abteilung Angewandte Geologie, in Halle/S., Köthener Straße 34, eingeholt werden.

Im Antrag an das Geologische Landesamt ist die Eintragung der erkundeten und für den Abbau vorgesehenen Lagerstätten an Bodenschätzen, die bei Nutzung eine bergbauliche Beeinträchtigung der Oberfläche voraussetzen, zu verlangen.

21. Liste der Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans

1. Gestaltungsvorschlag Stand: 28.03.1991
2. Voraussichtliche Aufteilung in Betriebsgrundstücke Stand: 28.03.1991
3. Lichtbilder des Plangebiets und seiner Umgebung Stand: 25.04.1991
4. Liste der für das Anpflanzen vorgeschlagenen Arten der potentiell natürlichen Vegetation

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15. Juli 30. August 1991 öffentlich ausgelegt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aschersleben hat sie in ihrer Sitzung am 30. Oktober 1991 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbe- und Sondergebiet Güstener Straße" beschlossen.

Die Begründung wurde nach diesem Beschluß redaktionell überarbeitet und um Angaben zu Verfahrensschritten, um zurückgewiesene Bedenken und unberücksichtigt gebliebene Anregungen sowie um Hinweise ergänzt.

Aschersleben, 04. Dezember 1991

Siegel

.....
(Tabbert)
Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr.02
"Gewerbe- und Sondergebiet
Güstener Straße"
in Aschersleben
Anlage 1 zur Begründung
Gestaltungsvorschlag



Bebauungsplan Nr.02
"Gewerbe- und Sondergebiet
Güstener Straße"
in Aschersleben

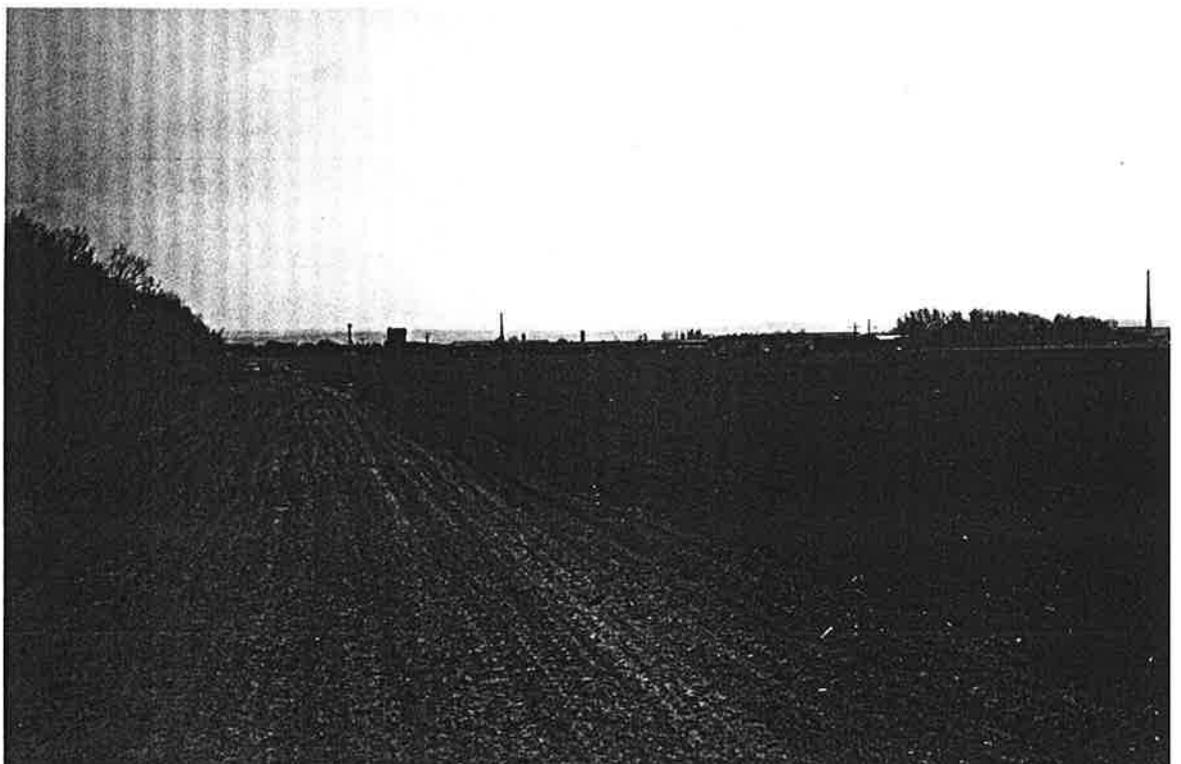
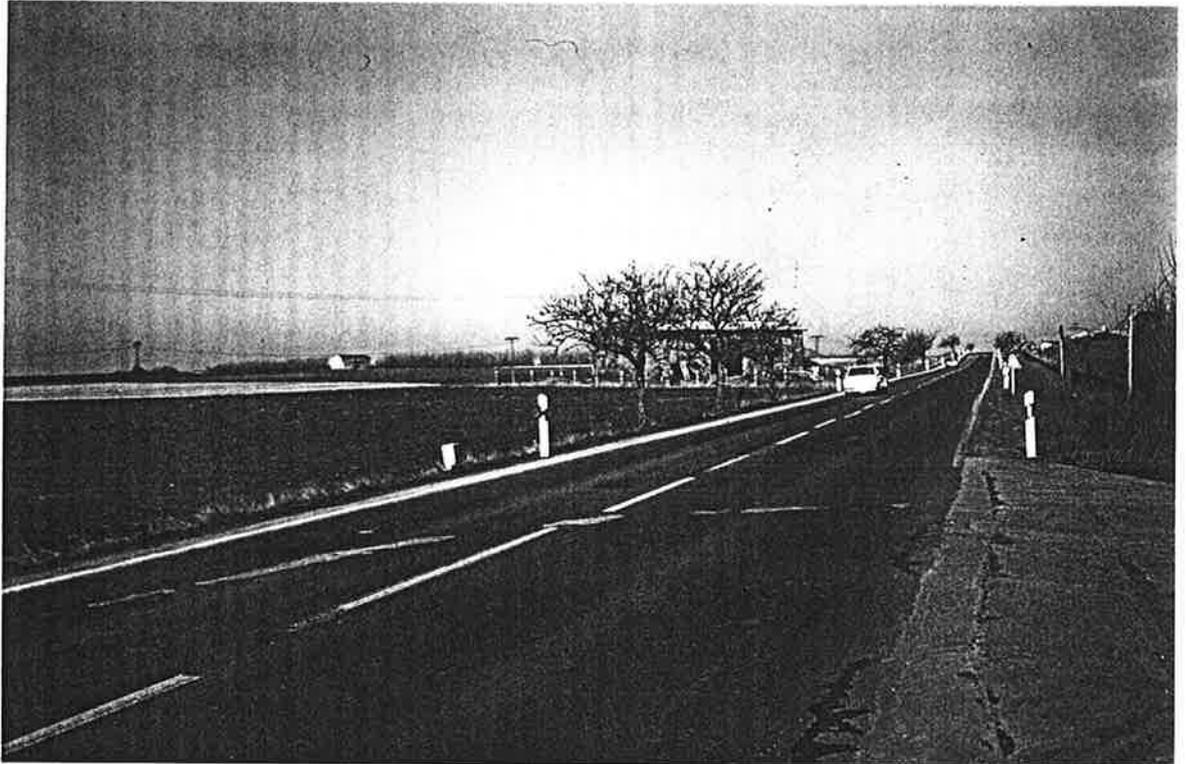
Anlage 2 zur Begründung

Voraussichtliche
Aufteilung in
Betriebsgrundstücke



Bebauungsplan Nr.02
"Gewerbe- und Sondergebiet
Güstener Straße"
in Aschersleben

Anlage 3 zur Begründung
Fotos des Plangebiets



Anlage 4 zur Begründung

Liste anzupflanzender
Bäume und Sträucher

Liste

der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für sonstige Bepflanzungen vorgeschlagenen standortverträglichen Arten der potentiell natürlichen Vegetation

Bezeichnung:

deutsch

botanisch

Große Laubbäume:

Spitzahorn
Rote Roßkastanie
Roßkastanie
Esche
Vogelkirsche
Stieleiche
Winterlinde
Ulme

Acer platanoides
Aesculus carnea
Aesculus hippocastanum
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Tilia cordata
Ulmus ssp. resista

Mittelgroße und kleine Laubbäume:

Feldahorn
Hainbuche
Holzapfel
Traubenkirsche
Holzbirne
Eberesche

Acer campestre
Carpinus betulus
Malus silvestris
Prunus padus
Pyrus communis
Sorbus aucuparia

Höhere Sträucher:

Felsenbirne
Pfaffenhütchen
Kornelkirsche
Hartriegel
Hasel
Rotdorn
Weißdorn
Seidelbast
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Alpenjohannisbeere
Ohrweide
Spierstrauch
Flieder

Amelanchier ovalis
Euonymus europaeus
Cornus mas
Cornus alba
Corylus avellana
Crataegus carrierei
Crataegus monogyna
Daphne mezereum
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Salix aurita
Spiraea arguta
Syringa vulgaris

Kletterpflanzen

Alpen-Waldrebe
Efeu
Geißblatt
Jungfernebe
Glycinie

Clematis alpina
Hedera helix
Lonicera caprifolium
Parthenocissus quinque
Wisteria sinensis