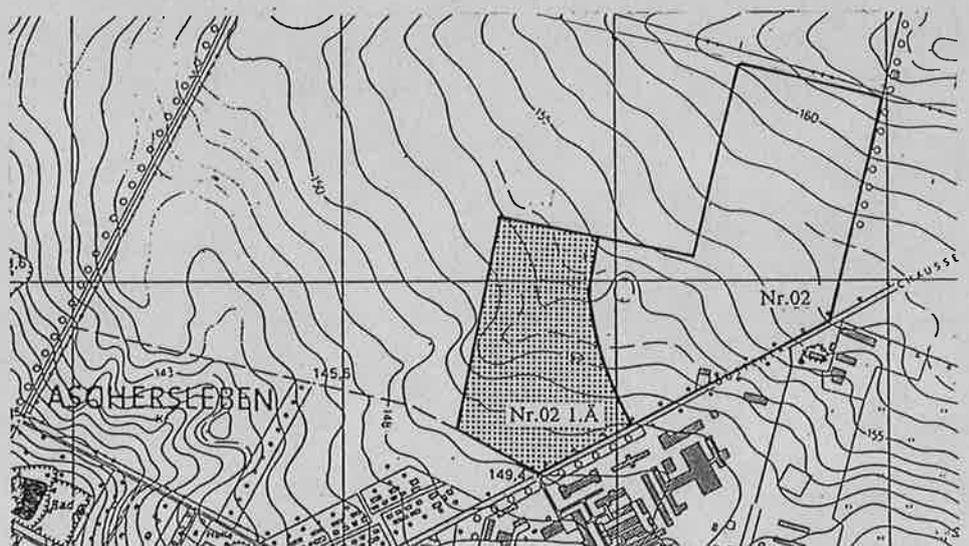


STADT ASCHERSLEBEN
Landkreis Aschersleben
Bebauungsplan Nr. 02
"Gewerbegebiet Güstener Straße"



1. Änderung und Erweiterung
in Aschersleben

Begründung



Stand: 27. Oktober 1993
Fassung: Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)

Institut für Stadt- und
Regionalplanung Hannover

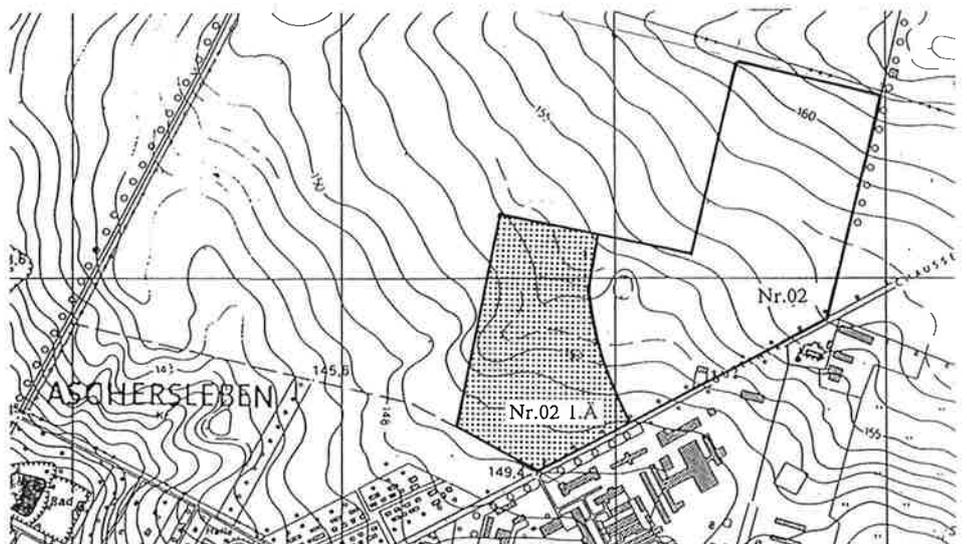
ISR

STADT ASCHERSLEBEN
Landkreis Aschersleben
Bebauungsplan Nr. 02
“Gewerbegebiet Güstener Straße”



1. Änderung und Erweiterung
in Aschersleben

Begründung



Stand: 27. Oktober 1993
Fassung: Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)

Institut für Stadt- und
Regionalplanung Hannover

ISR

Inhaltsverzeichnis

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 2

Inhaltsverzeichnis der Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße"

1. Änderung und Erweiterung

in Aschersleben

1.	Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
2.	Anlaß zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans	4
3.	Dringende Gründe und Voraussetzungen, den Bebauungsplan zu ändern und zu ergänzen oder aufzuheben, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist	5
4.	Ziele und Zwecke der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans	5
5.	Einordnung des Plangebiets	7
6.	Zustand von Natur und Landschaft	7
7.	Planungskonzept	8
8.	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	10
9.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
10.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans	11
11.	Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen	12
12.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	12
13.	Der Stadt Aschersleben voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung	13
13.1	Kostenverursachende Maßnahmen	13
13.2	Finanzierung des Erschließungsaufwandes	15
13.3	Der Stadt Aschersleben voraussichtlich verbleibende Kostenanteile	15
14.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16
15.	Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen zur Verwirklichung	16
16.	Zahlen und Daten	17
17.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	18
17.1	Art der baulichen Nutzung	18
17.2	Maß der baulichen Nutzung	19
17.3	Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)	20
17.4	Gebäudehöhe – höchstens zulässige Traufhöhe	20
17.5	Gebäudehöhe – höchstens zulässige Höhe des Firstes	20
17.6	Bauweise, abweichend (a)	21
17.7	Garagen, Stellplätze und Zufahrten	21
17.8	Nebenanlagen	22
17.9	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	22
17.10	Aufschüttungen und Abgrabungen	22
17.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
17.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
17.13	Immissionsschutz im Gewerbegebiet (GE)	23
17.14	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
17.15	Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens	24

Inhaltsverzeichnis

<u>Stand</u> :	27. Oktober 1993
<u>Fassung</u> :	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
<u>Seite</u> :	2

Inhaltsverzeichnis der Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße"

1. Änderung und Erweiterung

in Aschersleben

18.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	25
18.1	Zulässige Farbtöne	25
18.2	Fassaden – Baustoffe und Farbrahmen	25
18.3	Schaufenster	26
18.4	Dächer – Baustoffe und Farbrahmen	26
18.5	Garagen – Baustoffe und Farbrahmen	27
18.6	Werbeanlagen	27
18.7	Einfriedungen	27
18.8	Befestigungen für Verkehrsflächen	27
18.9	Überdachte Stellplätze	28
18.10	Standplätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter	28
19.	Hinweise für die Durchführung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans	28
20.	Liste der Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans	31

Begründung

Stand :

27. Oktober 1993

Fassung :

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite _____ :

3

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße"
1. Änderung und Erweiterung

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 Bauungsplan Nr. 02 "Gewerbe- und Sondergebiet Güstener Straße" aufzustellen. Während des Aufstellungsverfahrens hatte sich jedoch gezeigt, daß es im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt Aschersleben unzweckmäßig ist, im räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplans Flächen als Sondergebiet festzusetzen. Deshalb hatte die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30. Oktober 1991 Teile des Bauungsplans vom Antrag auf Genehmigung ausgenommen. Die Bezirksregierung Halle hat diesem Antrag entsprochen und nur den östlichen Teil des Bauungsplans mit Verfügung vom 24. Juli 1992, Az. 25-21 102-2/101, genehmigt.

Da das Verfahren zur Aufstellung des Bauungsplans Nr. 02 "Gewerbe- und Sondergebiet Güstener Straße" auch ergeben hatte, daß ein Regenwasserrückhaltebecken nicht unmittelbar westlich angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplans angelegt werden könne, sondern nur innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs und weil es der Stadt Aschersleben nicht gelungen war, westlich angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Bauungsplans Grundstücksflächen zu erwerben, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 29. April 1992 die Durchführung des Verfahrens für die 1. Änderung und Erweiterung des Bauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße" beschlossen.

Auf der Grundlage einer Konzeptfassung des Vorentwurfs für die 1. Änderung und Erweiterung hat die Stadt Aschersleben am 25. August 1992 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 08. September 1992 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 Bauungsplans und der Begründung zuzustimmen und die öffentliche Auslegung zu beschließen.

Die Stadtverordnetenversammlung ist in ihrer Sitzung am 30. September 1992 der Empfehlung des Bauausschusses gefolgt, hat dem Entwurf des Bauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung, Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen.

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 4

Die öffentliche Auslegung wurde am 12. Oktober 1992 in der Mitteldeutschen Zeitung ortsüblich bekanntgemacht und fand vom 19. Oktober 1992 bis 24. November 1992 statt. Etwas später, beginnend am 07. Dezember 1992 bis 29. Januar 1993, sind die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Am 30. August 1993 hat die Stadtverordnetenversammlung den Abwägungsbeschluß gefaßt und in ihrer Sitzung am 27. Oktober 1993 hat sie den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die in den Stellungnahmen enthaltenden Bedenken und Anregungen wurden, soweit sie für die Aufstellung des Plans von Bedeutung waren, berücksichtigt. Nicht berücksichtigte Bedenken und Anregungen sind unter Ziffer 20 und die für die Durchführung des Bebauungsplans wichtigen Hinweise unter Ziffer 21 der Begründung zum Bebauungsplan 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 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Mitte 1991 hatten auf den Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße" die vorbereitenden Arbeiten für die Erschließung des Gewerbegebietes begonnen. Da die Stadt Aschersleben Flächen im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorsorglich vom Antrag auf Genehmigung ausgenommen hatte, weil nicht mehr, wie anfänglich vorgesehen, Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen werden sollte, war es notwendig, für diese Flächen das Verfahren zur Ausweisung als Baugebiet neu durchzuführen. Sie liegen ebenso wie drei westlich angrenzende Flurstücke in dem Teil des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung, der mit Erweiterung bezeichnet ist. Gegenstand der 1. Änderung ist nur der nordöstliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs. In dieser Teilfläche wird die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der östlichen Grenze verringert.

Weiterer Anlaß für die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Notwendigkeit, in diesem Teil des räumlichen Geltungsbereichs Flächen für die Anlage eines

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 5

Regenwasserrückhaltebeckens festzusetzen, das nach den ursprünglichen Planungen auf Flächen südwestlich des räumlichen Geltungsbereichs an der Güstener Straße angelegt werden sollte.

Im übrigen waren die bereits für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße" gegebenen Anlässe auch für die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans maßgebend.

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

Die Stadt Aschersleben führt das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung 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 06. März 1991 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 für die Altstadt von Aschersleben 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. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans sind die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02 und der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans liegenden Flächen als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. 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 widersprechen.

4. Ziele und Zwecke der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung 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 und für neue Betriebe, die nur in Gewerbegebieten (GE) zulässig sind;

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 6

- Ergänzung des 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;
- Ergänzung der für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02 vorgesehenen Verkehrserschließung, Energieversorgung, Oberflächenentwässerung und Abfallbeseitigung auf der Grundlage der erarbeiteten Gesamtkonzepte für Generalverkehrs- und Generalentwässerungsplan;
- 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, zur Begrünung der Straßenverkehrsflächen und Anlage einer Grünverbindung mit einem Fuß- und Radweg zwischen dem geplanten, südwestlich angrenzenden Wohngebiet im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 06;
- Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Fläche südlich der Planstraße und der künftig zulässigen Wohnnutzung im räumlichen Geltungsbereich des südwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 06 durch die Festsetzungen von flächenbezogenen Schalleistungspegeln.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 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;
- Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für gewerblich nutzbare Fläche südlich der Planstraße F zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Gewerbegebiet und geplanter Wohnnutzung;
- Ausweisung von Straßenverkehrsflächen als Bestandteil eines Erschließungskonzeptes für die künftig gewerblich nutzbaren Flächen beiderseits der Güstener Straße (B 185) im Netz der städtischen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen;
- Ausweisung einer Fläche für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Randbereichen des Regenwasserrückhaltebeckens;
- Ausweisung von Flächen für die Anlage einer Grünverbindung zwischen dem geplanten Wohngebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06 und der Planstraße F mit einem Fuß- und Radweg;
- 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 und die Auswahl von Materialien und deren Farbtönen zur Verwirklichung der von der Stadt angestrebten städtebaulichen und stadtgestalterischen Ordnungsvorstellungen.

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 7

5. Einordnung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet 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. Im Westen und im Norden grenzt der räumliche Geltungsbereich auch künftig an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Sie sollen nach dem langfristig verfolgten städtebaulichen Entwicklungskonzept bei Bedarf ebenfalls gewerblich genutzt werden. Im Osten grenzt das Plangebiet an die im Ausbau befindliche Planstraße B und anschließendes Gewerbegebiet. Im Süden an die Güstener Straße (B 165) und an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06, nach dessen Inkrafttreten dort Einfamilienhäuser errichtet werden dürfen. Die nächsten Wohngebäude liegen bisher in 150 m Entfernung in der Siedlung 'Florian Geyer' südwestlich des Plangebiets an der Nordseite der Güstener Straße.

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 grünordnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen in die landschaftliche Umgebung einzufügen. Die südwestlich des Gewerbegebiets (GE), südlich der Planstraße F liegenden, für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehenen Teilflächen sollen im Zusammenhang mit dem Regenrückhaltebecken

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 8

als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt und bepflanzt werden (s.a. Ziffer 10 Textliche Festsetzungen).

- Zwischen dem Gewerbegebiet "Güstener Straße" und dem Gewerbegebiet "Florian Geyer" soll durch eine Grünverbindung eine Vernetzung der einzelnen, innerhalb der Gebiete liegenden oder anzu-legenden Grünbereiche geschaffen werden. Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist abgestimmt worden, daß dafür jedoch die Aufstellung eines Grünordnungsplans zum Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Die Anlage gliedernder Grünstreifen im Gewerbegebiet soll vielmehr durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren gesichert werden.

7. Planungskonzept

Das Planungskonzept ergibt sich aus dem bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße" entwickelten städtebaulichen Gesamtkonzept, aus bestehenden landschaftlichen und baulichen Verhältnissen und den verkehrs- und erschließungstechnischen Vorgaben unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Grundsätze und den von der Stadt Aschersleben erarbeiteten städtebaulichen Zielen.

Das Plangebiet erstreckt sich über etwa 330 m in ostwestlicher und über etwa 460 m in nordsüdlicher Richtung. Der Gebietszuschnitt ergibt sich aus den Eigentumsverhältnissen, der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und dem Verlauf der Flurstücksgrenzen im Westen und Norden des Plangebiets, aus dem Verlauf der Planstraße B im Osten und aus dem Verlauf der Bundesstraße 185 und dem vorhandenen Feldwirtschaftsweg im Südwesten des Plangebiets. Es hat eine Größe von etwa 10,4 ha. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen und Norden ist nach der Gesamtplanung mittel- und langfristig vorgesehen, nach den zu beachtenden förderrechtlichen Rahmenbedingungen wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse in diesem Planaufstellungsverfahren jedoch noch zu vernachlässigen.

Das Gelände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans fällt mit etwa 1,2 % Neigung von Nordosten nach Südwesten. Der Höhenunterschied beträgt etwa 5,0 m.

Die Aufteilung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, am tiefsten Punkt des Geländes ein Regenwasserrückhaltebecken anzulegen, eine Grünverbindung mit Fuß- und Radweg zwischen Wohngebiet im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 06 anzulegen und eine Erschließungsfläche im Zuge der ausgewiesenen Planstraße F auszubauen. Sie soll nach dem entwickelten Gesamtkonzept künftig nach Westen verlängert werden und eine Anbindung an die nördlich durch das Gewerbegebiet verlaufende Nordumgehung (Straßenverbindung zwischen Bundesstraße 180 nach Magdeburg und Bundesstraße 185 nach Güsten und Bernburg) erhalten. Bis zur Verlängerung der Planstraße F nach Westen ist es erforderlich, einen Wendepunkt anzulegen. Zu dem Zweck wird im Bebauungsplan eine Fläche ausgewiesen, jedoch nicht rechtsverbindlich festgesetzt. Die Aufteilung der Fläche ergibt sich auch aus dem unterschiedlichen Flächenbedarf kleinerer, mittlerer und großer Betriebe verschiede-

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 9

ner Wirtschaftszweige, die sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ansiedeln wollen 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, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02 liegende städtische Nordtangente "Planstraße C) und im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07 "Gewerbegebiet Florian Geyer" liegende Osttangente (Planstraße E) erschließen das Gebiet mittelbar. Über den stadtnahen Knoten besteht eine zweite Verkehrsanbindung (Planstraße A) an die Bundesstraße 185. Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02 liegende Planstraße A bildet einen Kreuzungspunkt mit der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07 liegenden Planstraße A. Nördlich und südlich der Güstener Straße liegende Gewerbegebiete sind über das geplante Straßennetz eng miteinander verknüpft und sollen sich als einheitliches Gebiet mit unterschiedlichen Aufgaben und unterschiedlichen Standortbedingungen für Gewerbebetriebe entwickeln.

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 Gewerbegebiet (GE) liegt der Stadt und den südwestlich angrenzenden Wohngebieten am nächsten. Deshalb sollen durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln Nutzungskonflikte vermieden, andererseits durch die Anlage einer Grünverbindung mit Fuß- und Radweg kurze Verbindungen zwischen Wohngebieten und Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet möglich sein.

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

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 10

- Gebiet ein von den finanziellen Möglichkeiten und Interessen des einzelnen Betriebsinhabers unabhängig und gut gestaltetes Erscheinungsbild erhält;
- im südlichen Teil des Plangebiets an Feldwirtschaftsweg und Güstener Straße (B 185) ein Regenwasserrückhaltebecken angelegt und die im Osten, Süden und Westen angrenzende Fläche nach landespflegerischen Gesichtspunkten und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bepflanzt werden;
 - eine Grünverbindung zwischen künftig südlich angrenzendem Wohngebiet und Planstraße F angelegt und landschaftsgerecht bepflanzt werden;
 - 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.

8. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Aschersleben führt das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung 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 und der Vorentwurf des Flächennutzungsplans, Stand: August 1992. (s.a. Ziffer 3.).

Die städtebaulichen Ziele und Zwecke der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 02 sind aus den städtebaulichen Zielen und Grundzügen der Planung für den nordöstlichen Teil des Stadtgebietes von Aschersleben entwickelt worden. Sie entsprechen damit den städtebaulichen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans Nr. 02, des 1990 entwickelten Planungskonzeptes und des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans. Die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden deshalb weder der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 11

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) 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 und sich in Aschersleben neu ansiedelnden Gewerbebetriebe mit zusätzlichen Arbeitsplätzen zu schaffen.

Die 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 für den Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße", 1. Änderung und Erweiterung, durchgeführt.

10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans liegen in der Gemarkung Aschersleben, Flur 6.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt bislang im Südwesten, Westen und Norden an Feldwirtschaftswege oder unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten an die Planstraße B im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße" und im Südosten an die Güstener Straße (B 185).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans verläuft:

- von der Nordwestecke des Flurstücks 152 in der Nordgrenze der Flurstücke 152, 151, 150, und 149 nach Osten bis an die westliche Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße",
- in der Westgrenze des Bebauungsplans an der Westseite der Planstraße B nach Süden und Südosten bis zur Nordgrenze des Flurstücks 1/1, Flur 10, Gemarkung Aschersleben (Güstener Straße - B 185), bzw. der Südgrenze des Flurstücks 148 (ehemaliger Weg der Separationsinteressensschaft parallel zur Güstener Straße),

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 12

- 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 der Flurstücke 149, 150, 151, 152 nach Westen bis zur Westgrenze des Flurstücks 152,
- in der Westgrenze des Flurstücks 152 nach Norden bis zur Nordgrenze des Flurstücks (Ausgangspunkt).

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

Flur 6, Gemarkung Aschersleben:

152, 151, 150, 149 (ehemaliger Schießstand, teilweise), 148 (ehemaliger Weg der Separations-Interessenschaft parallel zur Güstener Straße, teilweise), 147 (teilweise) und 146 (teilweise).

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, Flächen für Kleinkinderspielplätze (für Kinder bis zu 6 Jahren) oder Kinderspielplätze (für Kinder von 6 bis 12 Jahren) nachzuweisen.

12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Grundsätzlich gelten für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße" dieselben Aussagen wie für den Bebauungsplan Nr. 02. Sie wurden deshalb wiederholt und nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fortgeschrieben.

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) wird vom Ingenieurbüro bpi Hannover gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Die Bauarbeiten haben im Spätsommer 1991 begonnen.

Wegen der hohen Auslastung des vorhandenen Leitungsnetzes war es erforderlich, ein Regenwasserrückhaltebecken zu bauen, neue Schmutzwassersammler sind nach wie vor erforderlich.

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 13

Elektro-Energieversorgung:

In ihrer Stellungnahme vom 29. Oktober 1990 teilt die MEAG, Mitteldeutsche Energieversorgung i. A., zur Planung eines ursprünglich nördlich an vorhandene Wohngebiete angrenzenden Gewerbegebietes 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.

Fernmeldeeinrichtungen:

Zur fernmeldetechnischen Erschließung des Gewerbegebiets 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.

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat weiteren Aufschluß über die tatsächlichen Verhältnisse geben. Die für die Durchführung des Bebauungsplans wichtigen Hinweise sind als Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans in die Begründung aufgenommen worden.

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)

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 14

1. Erschließungsaufwand i.S.v. § 127 Abs. 2 BauGB	
- Erwerb und Freilegung von Flächen für die Erschließungsanlagen	222 420,00 DM
- erstmalige Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen	223 000,00 DM
* Regenwasserkanal	64 500,00 DM
Anteil Straßenentwässerung: 50 %	
* Straßenbeleuchtung	20 000,00 DM
* Regenwasserrückhaltebecken	469 400,00 DM
* Grünflächen	40 930,00 DM
* Anpflanzungen (12 Bäume)	<u>24 000,00 DM</u>
Voraussichtlicher Erschließungsaufwand im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB (1.)	1 064 250,00 DM
2. Erschließungsaufwand i.S.v. § 127 Abs. 4 BauGB	
- Regenwasserkanal	64 500,00 DM
Anteil Grundstücksentwässerung : 50% (einschließlich RW-Hausanschlüsse)	
- Schmutzwasserkanal	117 000,00 DM
(einschließlich SW-Hausanschlüsse)	
- Wasserversorgungsleitung	<u>45 000,00 DM</u>
(einschließlich WV-Hausanschlüsse)	
Voraussichtlicher Erschließungsaufwand im Sinne von § 127 Abs. 4 BauGB (2.)	<u>226 500,00 DM</u>
Voraussichtliche Erschließungslast nach § 123 BauGB (1. + 2.):	1 290 750,00 DM
Erschließungslast ohne Grundstückskosten	1 068 330,00 DM
Dem voraussichtlichen Erschließungsaufwand sind Nebenkosten sowie die Mehrwertsteuer hinzuzurechnen.	
Kosten für Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden voraussichtlich u.a. durch den Bau einer neuen Kläranlage und Abwassertransportleitungen entstehen.	

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 15

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. 106.500,00 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.

13.3 Der Stadt Aschersleben voraussichtlich verbleibende Kostenanteile

- | | |
|--|---------------------|
| 1. Anteil des Erschließungsaufwandes nach § 127 Abs. 2 BauGB | 106 500,00 DM |
| 2. Anteil des Erschließungsaufwandes nach § 127 Abs. 4 BauGB | <u>22 600,00 DM</u> |

Der Stadt Aschersleben voraussichtlich verbleibende Kosten 129 100,00 DM

Sobald die erschließungsreifen Entwürfe für die Erschließungsanlagen vorliegen, werden die für die Durchführung erforderlichen Mittel aus Zuwendungen Dritter, aufgenommenen Krediten und im Haushaltsplan der Stadt Aschersleben bereitgestellt.

Begründung

Stand :

27. Oktober 1993

Fassung :

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

16

14. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans die Grundlage bildet

Die Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 02 werden **ausschließlich über die bereits im Bau befindliche Straße (Planstraßen B) und die neu zu bauende Straße (Planstraße F), nicht jedoch von der Bundesstraße 185 erschlossen.**

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

Mit dem Bau von Erschließungsanlagen für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete hat die Stadt Aschersleben im Zusammenhang mit der Erschließung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße" im Oktober 1991 begonnen. Eine der ersten Maßnahmen war der Bau des Regenwasserrückhaltebeckens an der Güstener Straße. Über die Planstraße B werden wesentliche Teile der im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 02 liegenden Flächen erschlossen. Mit dem Bau der Planstraße F und der Ver- und Entsorgungsleitungen wird voraussichtlich Anfang 1993 begonnen werden.

Begründung

Stand :

27. Oktober 1993

Fassung :

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

17

16. Zahlen und Daten

Größe des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans			10,4 ha
1. Baugebiete			8,9 ha
– Gewerbegebiete (GE)		8,9 ha	
2. Grün-, Verkehrs- und sonstige Flächen			1,5 ha
– Grünflächen		0,1 ha	
Grünverbindung	0,1 ha		
– Verkehrsflächen		0,4 ha	
Straßenverkehrsflächen, vorhanden	0,4 ha		
– Flächen für das Anpflanzen		0,1 ha	
– Flächen für die Regenwasserrückhaltung		0,5 ha	
– Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		0,4 ha	

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 18

17. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
(§ 1 Textliche Festsetzungen)

17.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, um dort entsprechend den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans und dem Planungskonzept aus dem Innenstadtbereich auszusiedelnde und neue, unterschiedlich große Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Betriebe des Baugewerbes und sonstige Gewerbebetriebe 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, anzusiedeln. 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. Diese Festsetzung, ebenso wie die Festsetzung, daß der Verkauf von Lebensmitteln im Gewerbegebiet (GE) unzulässig ist, gilt nicht für Betriebe zur Herstellung, Abfüllung und den Verkauf von Getränken und für Tankstellen. Diese Betriebe haben ihren Standort wegen der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen zweckmäßigerweise in Gewerbegebieten (GE). Inzwischen ist es üblich, daß Tankstellen ein begrenztes Sortiment an Getränken und Lebensmitteln anbieten und Getränkemärkte an Standorten außerhalb von Gewerbegebieten zu Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen führen können. Beeinträchtigungen auf die von der Stadt angestrebte ausgewogene Versorgungsstruktur sind kaum zu erwarten.

Grundsätzlich ausgenommen von der Festsetzung, daß der Verkauf an Endverbraucher nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen darf, ist der Teil des Gewerbegebietes (GE) zwischen Planstraße F und Regenrückhaltebecken. Bisher hatte die Stadt das städtebauliche Ziel verfolgt, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02 liegenden Grundstücke an- und umsiedlungswilligen Gewerbebetrieben zur Verfügung zu stellen und zu verhindern, daß sich im Gebiet Betriebe für den Verkauf an Endverbraucher niederlassen können. Eine Verwirklichung dieser Zielsetzung hat auch im Zusammenhang mit der Förderung des Baus von Erschließungsanlagen mit öffentlichen Mitteln gestanden. Die Absicht jedoch, südlich der Planstraße F einen Baumarkt für Wiederverkäufer, Handwerker und Endverbraucher einzurichten, und die in der

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 19

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im Hinblick auf das künftig angrenzende Wohngebiet, Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 06, vorgenommene Einschränkung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels lassen eine Lockerung der bisher bewußt restriktiven Regelung der Zulässigkeit naheliegend und planungsrechtlich wegen der geringen Größe des Gewerbegebietsteils im Verhältnis zur Gesamtgröße des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 02 unbedenklich erscheinen.
(Ziffer 1.2 und 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)

Mit Rücksicht auf benachbarte Wohngebiete sind im Gewerbegebiet (GE) südlich der Planstraße F nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel die festgesetzten Höchstwerte tags und nachts nicht überschreiten. Zur Regelung und Berücksichtigung von Einzelfällen sind Überschreitungen der festgesetzten Höchstwerte zulässig.
(Ziffer 1.5 Textliche Festsetzungen)

17.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ), 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 Geschosshöhen von gewerblich genutzten Räumen, insbesondere Werkhallen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben, in ihrer Höhe von der Geschosshöhe anderer Gebäude und der mit 3,50 anzusetzenden Höhe eines Vollgeschosses abweichen, wird die gewählte Art der Festsetzung einer Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) vorgezogen.

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 20

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 Gründen durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Traufhöhe (TH_{max}) und Firsthöhe (FH_{max}) bestimmt.

17.3 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) dürfen im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.
(Ziffer 2.1 Textliche Festsetzungen)

17.4 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 Geschoßfläche 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 2.2 Textliche Festsetzungen)

17.5 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 unter gestalterischen Gesichtspunkten keine ausreichende Festsetzung zur höchstens zulässigen Höhe des Firstes sein kann, wird diese aus gestalterischen Gründen in m über Normalnull (m üNN) festgesetzt.

Ausnahmeregelungen von der Festsetzung der Gebäudehöhe, Firsthöhe (FH_{max}), gelten für bauliche Anlagen wie 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.

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 21

Durch die gewählte Art der Festsetzung ist es möglich, einerseits die zulässige Gebäudehöhe für das Gewerbegebiet im Hinblick auf die Auswirkungen der für Gewerbebetriebe 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 2.3 Textliche Festsetzungen)

17.6 Bauweise, abweichend (a)

Für Gewerbegebiete (GE) 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) Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden dürfen, jedoch Abstand zu den Nachbargrenzen halten müssen.
(Ziffer 3 Textliche Festsetzungen)

17.7 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 ohne 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.
(Ziffer 4.1, 4.2 und 13.3 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 21 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)

Begründung

Stand :

27. Oktober 1993

Fassung :

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

22

17.8 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)

17.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Das Gewerbegebiet grenzt 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 7 Textliche Festsetzungen)

17.10 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)

17.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Am südwestlichen Rand des Plangebiets, angrenzend an die Güstener Straße (B 185) sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Sie stehen in engem Zusammenhang mit einem dort bereits angelegten Regenrückhaltebecken und der anzulegenden Grünverbindung mit Fuß- und Radweg, durch die die Grünbereiche im Gewerbegebiet "Güstener Straße" und im Gewerbegebiet "Florian Geyer" miteinander vernetzt werden sollen sowie der beabsichtigten Gliederung und Durchgrünung des Gewerbegebietes (GE) durch Bewuchs. Die Flächen sollen nach den gleichen grünordnerischen Grundsätzen wie die übrigen zu bepflanzenden Flächen bepflanzt werden. Die Bepflanzung soll jedoch der pflanzlichen Eigenentwicklung überlassen werden. Dadurch sollen sich die natürlichen Gegebenheiten des Standorts entsprechende Lebensräume entwickeln können.
(Ziffer 10 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 23

17.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Lage des ausgewiesenen Gewerbegebiets (GE) in Nachbarschaft zu Wohngebieten macht es erforderlich, alle sich bietenden Möglichkeiten zur Abwendung vermeidbarer Beeinträchtigungen zu nutzen. Deshalb wird vorgeschrieben, daß bauliche Anlagen an ihrer Südseite so auszubilden sind, daß Schallemissionen aus dem Gebäudeinnern nur in zulässigem Umfang hinausdringen können und daß an den Außenseiten von Gebäuden mit erheblich belästigenden Emissionsquellen nur die für Fluchtwege notwendigen Öffnungen zulässig sind, wenn durch Anordnung anderer vor Immissionen nicht zu schützender Gebäude, Gebäudeteile und andere Anlagen oder sonstige Vorkehrungen nicht verhindert werden kann, daß der festgesetzte Höchstwert für den Mittelungspegel oder ein abhängig vom Störgrad einer Emmission nach subjektiven Maßstäben noch zu bestimmender Höchstwert überschritten wird.

Diese Festsetzung soll die planungsrechtliche Grundlage für im Baugenehmigungsverfahren zu erteilende Auflagen bilden und jedermann die Nachprüfung gestatten, ob und daß alle sich bietenden Möglichkeiten des Lärmschutzes genutzt werden.
(Ziffer 11 Textliche Festsetzungen)

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 Gewerbegebiets, insbesondere in den Produktionsbereichen und Wirtschaftshöfen zu erfüllen, sondern nur in den Bereichen, die tatsächlich vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen.
(Ziffer 12 Textliche Festsetzungen)

17.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der West- und Südseite des Gewerbegebietes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie sollen zur grünordnerischen Einbindung des Gewerbegebietes (GE) in die landschaftliche Umgebung und zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzungen mit standortverträglichen Laubgehölzen bepflanzt werden, um die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung 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 13.1 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand :

27. Oktober 1993

Fassung :

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

24

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, stattdessen 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 13.3 Textliche Festsetzungen)

Großflächig befestigte Flächen für Stellplätze stellen aus ökologischer Sicht eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar, wenn sie nicht wasser- und luftdurchlässig befestigt sind. Als Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift für sonstige bauliche Anlagen (Ziffer 22) wird vorgeschrieben, daß Stellplätze einzugrünen und mit einem Laubbaum je 6 Stellplätzen zu bepflanzen sind.

(Ziffer 13.5 Textliche Festsetzungen)

17.15 Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens

Die zulässige Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird festgesetzt, damit sich die gewerblicher Nutzung dienenden Gebäude angemessen in die örtlichen Gegebenheiten einfügen. Diese Festsetzung darf überschritten werden, um das Be- und Entladen zu erleichtern.

(Ziffer 14 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 25

18. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

(§ 2 Textliche Festsetzungen)

Der Erlass örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ist erforderlich zur Verwirklichung stadtgestalterischer Absichten, um bauliche Anlagen in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen und in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen. Wenn auch in einem Gewerbegebiet (GE) andere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen als in Wohngebieten und Altstädten zu stellen sind, zeigen doch gerade in den vergangenen Jahren entstandene Gewerbegebiete, welche Vorteile ein Gestaltungsrahmen für das spätere Erscheinungsbild haben kann.

18.1 Zulässige Farbtöne

Für den Rahmen zulässiger Farbtöne sind die durch Nummern bezeichneten Farben des Farbtagebuchs RAL 840 HR maßgeblich. Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind deshalb die Nummern nur ein Hilfsmittel, um den festgesetzten Farbton in der Farbtabelle zu finden. Die Nummern zwischen den zur Bezeichnung des Farbrahmens verwendeten Nummern sind unmaßgeblich zur Bestimmung des zulässigen Farbtons.

(Ziffer 15 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 bereits in der näheren Umgebung 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 16.1 bis 16.5 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. Bei einer Bebauung bisher nicht bebauter Flächen sind deshalb alle Möglichkeiten zu nutzen, unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch Bepflanzung oder andere Maßnahmen zu mildern. Aus diesem und auch aus gestalterischen Gründen wird vorgeschrieben, daß mehr als 10,0 m breite Außenwandflächen ohne Öffnungen mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen sind.

(Ziffer 16.4 Textliche Festsetzungen)

Mit der Festsetzung, daß nur für konstruktive und zugleich gliedernde Bauteile Beton ohne Vorsatz aus natürlichen Materialien oder Materialien aus gebranntem Ton oder ohne behandelte Oberfläche

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 26

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 werden jedoch besondere Anforderungen an Bauteile aus Sichtbeton gestellt. Dabei sieht die Stadt Aschersleben voraus, daß es im Interesse der Selbstdarstellung der Betriebe liegt, ihr Image durch die Art der Gestaltung der Gebäude vorteilhaft zu prägen.
(Ziffer 16.6 Textliche Festsetzungen)

18.3 Schaufenster

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig, weil die ausgewiesenen Baugebiete ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen sollen.

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 Begrünung der Einbindung in die Landschaft und der Gliederung der Gebäude gestalterische Bezüge und auf die menschliche Wahrnehmung abgestimmte Proportionen entstehen.
(Ziffer 17 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 18.1 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 18.2 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 einsehbaren. Sie müssen bekiest, begrünt oder in einem mindestens 3,0 m breiten Pflanzstreifen gegen Einsicht mit Stauden und ausreichend hochwachsenden Kleingehölzen bepflanzt werden.
(Ziffer 18.3 und 18.4 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 27

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 19 Textliche Festsetzungen)

18.6 Werbeanlagen

Die mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung verfolgten ortsgestalterischen Ziele müssen auch und gerade für Werbeanlagen in Gewerbegebieten 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 20 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 21 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 Belägen befestigt werden dürfen, d.h. grobfugig zu pflastern, mit Schotterrasen 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 22.1 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 28

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, um das Gebiet möglichst unauffällig in das Gelände und die landschaftliche Umgebung einzufügen.
(Ziffer 22.2 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 die Möglichkeiten genutzt werden, die unvermeidbaren Eingriffe in in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu mildern.
(Ziffer 22.3 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. Störend wirkt vor allem, wenn Müll 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 22.4 Textliche Festsetzungen)

19. Hinweise für die Durchführung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

- Die Zufahrtswege sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß § 5 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.90, Gesetzblatt Teil I Nr. 50 S. 29, auszuführen und zu kennzeichnen.
Auf Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (VVBauO) wird hingewiesen.
- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den "Richtwerten für den Löschwasserbedarf" = 96 cbm/h für eine Löschzeit von zwei Stunden) zu sichern.
- So ist für den ungehinderten Einsatz der Feuerwehr eine Wendemöglichkeit auf der eingezeichneten Planstraße zu schaffen.
Es ist zu prüfen, ob das Wasser im Regenrückhaltebecken für den Einsatz als Löschwasser zu verwenden ist.
- Zur Alarmierung der Feuerwehr sind geeignete Anlagen und Einrichtungen zu planen und zu schaffen.
- Bei der Planung und Errichtung von Anlagen zur Löschwasserversorgung ist dem Einsatz von Überflurhydranten Vorrang zu geben.

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 29

- Die Projekte der vorgesehenen Gewerbebetriebe im Bebauungsplan sind dem Gewerbeaufsichtsamt Dessau zur Stellungnahme einzureichen.
Speziell für die Gewerbe, Vulkanisierwerkstatt, Lackiererei und Sprengunternehmung sind die speziellen Anforderungen nach Gesetz zu beachten (z.B. Sprenggesetz).
- Das Gewerbegebiet wird von einer 20 kV Freileitung gekreuzt. Im Rahmen der Baufreimachung wird es erforderlich, diese Freileitung zu verkabeln. Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Stationen werden in die Leitung 3059 zwischen den Stationen LPG Fallerslebener Weg und Fernwasser eingebunden.
- Über frühere bergbauliche Arbeiten gemäß § 2 des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 (BGBl I S. 1310) ist im Bereich der Flächen des o.a. Vorhabens nichts bekannt. Mit Bergschäden oder anderen nachteiligen Einwirkungen gemäß § 2 Abs. 7 der Verwahrungsanordnung vom 19.10.1971 (GBI. II Nr.73 S.621) in Verbindung mit Artikel 9, Kapitel V, Sachgebiet D, Abschnitt III Nr.1, Buchstabe b der Anlage II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl II, S.885) ist demnach nicht zu rechnen.
- 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.
- Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der folgenden Bergbauberechtigung:
Bergbauberechtigung Nr. I-B-d-214/92, Erlaubnis; Name des Gewinnungsrechtes: Winnigen;
Bodenschatz: Steinsalz, Sole; Inhaber der Bergbauberechtigung: SOLVAY Deutschland GmbH.
- Baubeschränkungsgebiete nach § 107 BBergG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
- Das Gewerbegebiet befindet sich nördlich der B 185, gegenüber der ausgewiesenen Fläche des Bebauungsplans 07.
Da im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes 02 seitens der Straßenbauverwaltung einer Veränderung der OD-Grenzen auf km 63,534 (siehe Protokoll vom 14.05.1992) zugestimmt wurde, wird, obwohl deren rechtliche Festsetzung noch aussteht (die zuständige Behörde wird erst im Landesgesetz bestimmt), das Planungsgebiet nach § 9 (3a) des Bundesfernstraßengesetzes beurteilt.
- Die anbaurechtlichen Bestimmungen entsprechend § 9 FStrG behalten weiterhin Gültigkeit.
Außer den beiden Erschließungsstraßen A und C (s. Bebauungsplan Nr. 02) dürfen keine weiteren Straßenanbindungen zur B 185 hergestellt werden.
Die Anbauverbotzone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ist einzuhalten.

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 30

- TELEKOM, Fernmeldeamt Magdeburg, ist zu informieren, wenn die Flächen parzelliert sind und die jeweiligen Nutzer feststehen. Für die Projektierung und Materialbestellung wird eine Vorlaufzeit von mindestens 9 Monaten benötigt. Diese Zeitspanne ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.
- Die den Baugrundbereich aufbauenden Gesteine
 - a Schluff, schwach, sandig (Löß)
 - b Schluff, sandig, kiesig (Geschiebemergel)
 - c Sand, schluffig (verwitterte Sandsteine)sind nach DIN 18 196 als Baugrund für Gründungen "geeignet bis brauchbar".
- Mit Baugrundproblemen ist nicht zu rechnen.
- Der Standort ist senkungsgefährdet. Mögliche Senkungen verlaufen großflächig und relativ gleichmäßig. Senkungsgeschwindigkeiten max. 1 mm/a.
- Im Standortbereich sind folgende Grundwasserleiter vorhanden: geklüftete Sandstein des Mittleren bzw. Unteren Buntsandsteins.
- Die GW-Oberfläche liegt > 5 m unter Gelände.
- Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt.
- Zu beachtende Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.
- Hydrologische und wasserwirtschaftliche Details sind im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder durch das Staatliche Amt für Umweltschutz und die Untere Wasserbehörde zu klären.
- Bei weiteren Bauvorhaben im Bergwerksfeld des SOLVAY ALKALI Bernburg GmbH ist das Unternehmen zu benachrichtigen, Kontaktaufnahme: Dipl.-Ing. Lienke, Telefon 03417-85438.
- Betriebe, die der Abwasserherkunftsverordnung vom 03.07.1987 (BGBl.I S. 1578, zuletzt geändert durch VO vom 27.05.1991, BGBl.I S. 1197) unterliegen, haben die Errichtung eigener Vorbehandlungsanlagen nach dem Stand der Technik zu realisieren.
- Die Trinkwasserversorgung des Gewerbegebiets wird gemäß Stellungnahme der MIDEWA Aschersleben vom 28.09.1990 über das öffentliche Versorgungsnetz erfolgen.
- Zur Sicherung einer schadfreien Wasserabführung und Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes vor Ort ist Niederschlagswasser nur in unbedingt erforderlichem Umfang zu fassen und abzuleiten, wobei die Errichtung von Regenwasserrückhaltebecken erforderlich wird.
- In den zur Zeit vorhandenen Unterlagen des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Halle befinden sich keine Hinweise auf Gefährdungspotentiale durch Altlasten.
- Art und Umfang o.g. Vorhabens entsprechen den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung gemäß des Landesentwicklungsprogrammes Sachsen-Anhalt (Artikel II des Vorschaltgesetzes).

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 31

Nicht berücksichtigte Bedenken und Anregungen

Von der EDEKA Handelsgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH wurde die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 beantragt, um ein ausreichendes Stellplatzangebot zu Verfügung zu haben. Diese Anregung blieb unberücksichtigt, weil eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 im Hinblick auf die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO nicht erforderlich ist. Nach Satz 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu fünfzig vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

20. Liste der Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans

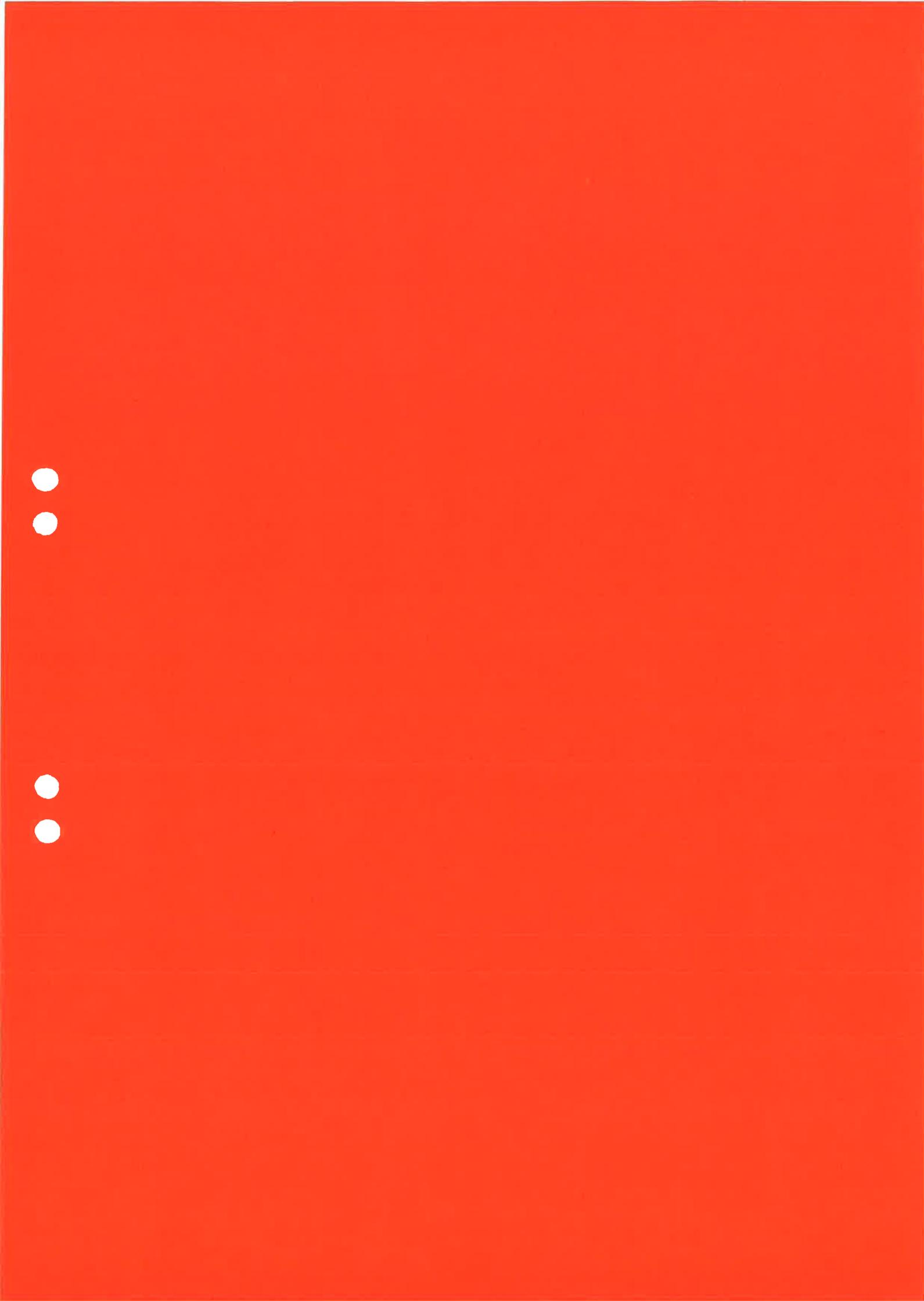
1. Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbe- und Sondergebiet Güstener Straße" Stand: 24.07.1992
2. Liste der für das Anpflanzen vorgeschlagenen Arten der potentiell natürlichen Vegetation

Der Entwurf des Bebauungsplans lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19. Oktober bis 24. November 1992 öffentlich aus.

Aschersleben, *27. Oktober 1993*



Tabbert
.....
(Tabbert)
Bürgermeisterin

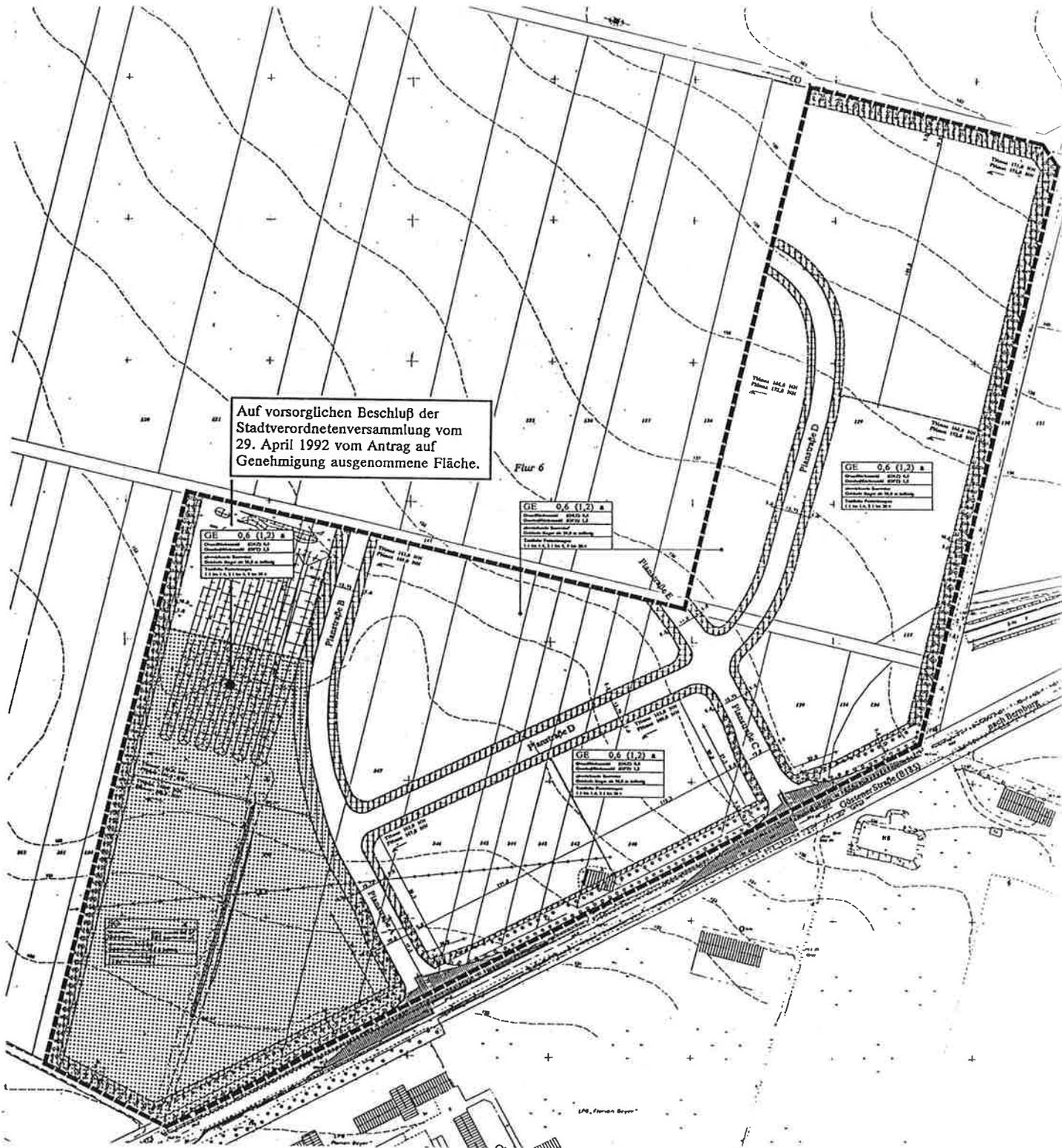


Bebauungsplan Nr.02
"Gewerbegebiet Güstener Straße"
1. Änderung und Erweiterung
in Aschersleben

ASL

Anlage 1 zur Begründung

Bebauungsplan Nr.02



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
Traubeneiche
Winterlinde
Ulme

Acer platanoides
Aesculus carnea
Aesculus hippocastanum
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus petraea
Tilia cordata
Ulmus ssp. resistens

Mittelgroße und kleine Laubbäume:

Feldahorn
Hainbuche
Holzapfel
Traubenkirsche
Holzbirne
Eberesche
Speierling
Elsbeere

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

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
Jungfernbräune
Glycinie

Clematis alpina
Hedera helix
Lonicera caprifolium
Parthenocissus quinquefolia
Wisteria sinensis