

Bebauungsplan Nr. 02 ASL
mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA
„Gewerbegebiet - Güstener Straße“
2. Änderung und Erweiterung
Begründung

Stand: 15. November 2005
Fassung : **Satzung**
(§ 10 BauGB)

Inhaltsverzeichnis der Begründung
zum

Bebauungsplan Nr. 02 mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA „Gewerbegebiet -
Güstener Straße“ 2. Änderung und Erweiterung

in Aschersleben

Stadt Aschersleben
Landkreis Aschersleben - Staßfurt

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 3 |
| 2. | Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans | 5 |
| 3. | Dringende Gründe und Voraussetzungen, den Bebauungsplan aufzustellen | 5 |
| 4. | Ziele und Zwecke des Bebauungsplans | 6 |
| 5. | Einordnung des Plangebiets | 7 |
| 6. | Zustand von Natur und Landschaft | 8 |
| 7. | Planungskonzept | 8 |
| 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 Kinderspielflächen | 12 |
| 12. | Ver- und Entsorgungseinrichtungen | 12 |
| 13. | Der Stadt Aschersleben voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung | 13 |
| 13.1 | Kostenverursachende Maßnahmen | 13 |
| 14. | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet | 15 |
| 15. | Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen zur Verwirklichung | 15 |
| 16. | Zahlen und Daten | 15 |
| 17. | Begründung der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen | 15 |
| 17.1 | Art der baulichen Nutzung | 15 |
| 17.2 | Maß der baulichen Nutzung | 17 |
| 17.3 | Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) | 18 |
| 17.4 | Gebäudehöhe und überbaubare Grundstücksfläche | 18 |
| 17.5 | Gebäudehöhe - höchstens zulässige Traufhöhe | 18 |
| 17.6 | Gebäudehöhe - höchstens zulässige Höhe des Firstes | 19 |
| 17.7 | Garagen, Stellplätze und Zufahrten | 19 |
| 17.8 | Stellung der baulichen Anlagen | 20 |
| 17.9 | Nebenanlagen | 20 |
| 17.10 | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten | 20 |
| 17.11 | Immissionsschutz im Gewerbegebiet (GE) | 20 |
| 17.12 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 21 |
| 18. | Begründung der vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften | 21 |
| 18.1 | Fassaden | 21 |
| 18.2 | Schaufenster | 21 |
| 18.3 | Dächer | 22 |

Bebauungsplan Nr. 02 ASL

mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA

„Gewerbegebiet - Güstener Straße“

2. Änderung und Erweiterung

Begründung

Stand: 15. November 2005

Fassung : **Satzung**
(§ 10 BauGB)

| | | |
|-------|--|----|
| 18.4 | Garagen | 22 |
| 18.5 | Werbeanlagen | 22 |
| 18.6 | Einfriedungen | 22 |
| 18.7 | Grünordnerische Gestaltung | 22 |
| 18.8 | Befestigungen für Verkehrsflächen | 23 |
| 18.9 | Überdachte Stellplätze | 23 |
| 18.10 | Standplätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter | 23 |
| 19. | Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans | 23 |

1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In seiner Sitzung am 19. Juni 1996 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ 2. Änderung und Erweiterung aufzustellen. Im Planaufstellungsverfahren sollen die städtebaulichen Ziele für die Neuerschließung und -bebauung für ein Gewerbegebiet der als landwirtschaftlich genutzten Fläche geklärt werden. Die Neuerschließung der Fläche ist Teil der städtebaulichen Entwicklung am nordöstlichen Stadtrand von Aschersleben und im Zusammenhang mit der Ausweisung von Gewerbeflächen nördlich der Güstener Straße (B 185) im Bebauungsplan Nr. 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ zu sehen.

Die Stadt Aschersleben hat im Herbst 1991 mit der Durchführung von Baumaßnahmen zur Verbesserung der Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung und Verkehrserschließung begonnen. Die Maßnahmen sollen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf der Grundlage eines übergreifenden Gesamtkonzeptes fortgesetzt werden und dadurch zu einer wesentlichen Verbesserung der Standort- und Wettbewerbsbedingungen für Gewerbebetriebe in Aschersleben beitragen.

Am 15. November 1991 hat die Stadtverordnetenversammlung die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ beschlossen. Die Genehmigung zum Bebauungsplan Nr. 02 wurde am 07. August 1992 in der Mitteldeutschen Zeitung bekannt gemacht. Der Geltungsbereich umfasste eine Fläche von ca. 17,0 ha.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aschersleben hat am 29. April 1992 einen weiteren Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des „Gewerbegebietes Güstener Straße“ mit einer Fläche von 9,28 ha gefasst. Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ 1. Änderung und Erweiterung wurde am 04. November 1993 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Genehmigung zum Bebauungsplan Nr. 02 1. Änderung und Erweiterung wurde am 27. September 1995 in der Ausgabe Nr. 12 des Amtsblattes der Stadt Aschersleben bekannt gemacht.

Durch die Abt. Wirtschaftsförderung der Stadt Aschersleben konnte im Jahre 1995 eine Firma, die Vliesstoffe produziert, im „Gewerbegebiet Güstener Straße“ 1. Änderung und Erweiterung angesiedelt werden. Durch diese Ansiedlung und eine für Investoren günstige verbesserte Wirtschaftspolitik haben sich weitere Interessenten gemeldet, die mit dem gleichen bzw. ähnlichen Produktionsprofil Produktionsstätten errichten bzw. erweitern. Der Flächenbedarf für diese Gewerbebetriebe lag bei ca. 15,00 ha. Da in dem bisher ausgewiesenen Gewerbegebiet Flächen in dieser Größenordnung nicht mehr zur Verfügung standen, die ansiedlungswilligen Betriebe in einem engen logistischen Zusammenhang untereinander stehen und die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen für eine Erweiterung ausreichend dimensioniert wurden, ist es erforderlich, mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss die 2. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes vorzunehmen.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt bei der Ansiedlung dieser Betriebe liegt in der Schaffung von ca. 200 Arbeitsplätzen. Für die Region, die zurzeit eine Arbeitslosenquote von ca. 25 % hat, ist dies ein nicht zu unterschätzender Faktor.

Am 21. November 1996 hat die Stadt Aschersleben auf der Grundlage des konzeptionell erarbeiteten Vorentwurfs des Bebauungsplans die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3

Bebauungsplan Nr. 02 ASL
mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA
„Gewerbegebiet - Güstener Straße“
2. Änderung und Erweiterung
Begründung

Stand: 15. November 2005
Fassung : **Satzung**
(§ 10 BauGB)

Abs. 1 BauGB durchgeführt und den Bürgern die entwickelten städtebaulichen Absichten erläutert.

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB sind vom 14. November bis 10. Januar 1997 beteiligt worden.

Der Bau-, Wirtschafts- und Vergabeausschuss hat auf der Grundlage der vorgegebenen städtebaulichen Ziele die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die erarbeiteten Planungsergebnisse beraten und beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zuzustimmen und die öffentliche Auslegung zu beschließen.

Der Stadtrat ist in seiner Sitzung am 18. Dezember 1996 der Empfehlung des Bau-, Wirtschafts- und Vergabeausschusses 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 31. Dezember 1996 im Amtsblatt Nr. 20 ortsüblich bekannt gemacht worden und fand vom 13. Januar 1997 bis 14. Februar 1997 statt.

Bis zum Jahr 1998 erfolgte im Plangebiet der Bau der Erschließungsanlagen entsprechend des Entwurfes zum Bebauungsplan. Durch die Ansiedlung weiterer Betriebe und die Erweiterung des Vliesstoffzentrums ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Westen um 160 m erforderlich.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24. Oktober 2001 dem 2. Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt, die Begründung gebilligt und die wiederholte öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes wurde am 21. November 2001 im Amtsblatt der Stadt Aschersleben Ausgabe Nr. 59 veröffentlicht und fand vom 29. November 2001 bis einschl. 14. Dezember 2001 statt.

Durch die Ascania Vliesstoffe GmbH wurde im Juli 2003 ein Bauantrag für einen Erweiterungsbau von 87 m x 30 m gestellt. Nach der Festsetzung der Baugrenzen im 2. Entwurf zum B-Plan wäre dieser Anbau nicht zulässig, da für diesen Bereich durch die Lage der Baufenster und den festgesetzten Pflanzstreifen die Überbauung dieser Grundstücksfläche ausgeschlossen ist.

Um das Baurecht für den Anbau der Halle herzustellen, ferner für weitere Erweiterungen den Rahmen etwas großzügiger zu gestalten und die Schaffung von Arbeitsplätzen mit geringem Aufwand zu ermöglichen, war eine Änderung der Baugrenzen und der festgesetzten privaten Pflanzflächen erforderlich und somit die Bearbeitung des 3. Entwurfes.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07. November 2003 dem 3. Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt, die Begründung gebilligt und die wiederholte öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des 3. Entwurfes wurde am 19. November 2003 im Amtsblatt der Stadt Aschersleben Ausgabe Nr. 77 veröffentlicht und fand vom 27. November 2003 bis einschl. 30. Dezember 2003 statt.

In seiner Sitzung am 09. November 2005 ist der Stadtrat bei der Prüfung, Beratung und Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen den Empfehlungen des Stadtentwicklungs- sowie des Wirtschaftsausschusses gefolgt und hat den Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 02 **ASL**
mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA
„Gewerbegebiet - Güstener Straße“
2. Änderung und Erweiterung
Begründung

Stand: 15. November 2005
Fassung : **Satzung**
(§ 10 BauGB)

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. Die für die Durchführung des Bebauungsplans wichtigen Hinweise sind unter § 1 Ziffer 20 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist auf der Grundlage von § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) im Parallelverfahren durchgeführt worden, bevor das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans abgeschlossen war.

Es 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 1990 verfolgt die Stadt Aschersleben das stadtentwicklungspolitische Ziel, die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung der Betriebe im Stadtgebiet und die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Dazu gehören einerseits die Nutzung der bestehenden Standortvorteile verkehrsgünstig gelegener Flächen und ihre stadttechnische Erschließung auf der Grundlage übergeordneter Konzepte, Rahmen- und Generalpläne.

Anlass, für die landwirtschaftlich genutzten Flächen diesen Bebauungsplan aufzustellen, ist die Absicht der Stadt, die begonnene, städtebaulich Neuentwicklung von Gewerbeflächen am nordöstlichen Stadtrand von Aschersleben für die Verbesserung der Standort- und Wettbewerbsbedingungen für Gewerbebetriebe zielstrebig fortzuführen, und damit Arbeitsplätze zu schaffen. Ziele und Randbedingungen für die künftige Nutzung der Fläche ergeben sich aus ihrer Lage im Stadtgebiet benachbart zu vorhandenen Gewerbeflächen und der städtebaulichen Absicht der Stadt, am nordöstlichen Stadtrand einen Schwerpunkt für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben an einem im künftigen Netz der städtischen Hauptverkehrsstraßen günstig liegenden Standort entstehen zu lassen.

Der Standort des Gewerbegebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 1700 m zur Anschlussstelle Aschersleben-Ost der in Bau befindlichen Ortsumgehung im Zuge der B 6n. Die Verkehrsfreigabe des Planungsabschnittes 11 war im Dezember 2003.

Zur Vorabstimmung der von der Stadt verfolgten städtebaulichen Ziele mit den Absichten der Grundstückseigentümer und Nutzer der Flächen im Plangebiet haben die Mitarbeiter der Abt. Bauverwaltung und Stadtplanung zahlreiche Einzelgespräche geführt und die Notwendigkeit zur

Abstimmung der unterschiedlichen Einzelinteressen und dieser mit der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden unterschiedlichen Belange bestätigt gefunden.

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 Nr. 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ 2. Änderung und Erweiterung auf der Grundlage der Bestimmungen des § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) im Parallelverfahren durch, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Ein neuer Flächennutzungsplan wurde im August 2000 durch den Stadtrat bestätigt. Der F-Plan wurde nach Hinweisen durch das Regierungspräsidium Magdeburg überarbeitet und im Herbst 2001 nochmals öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung zum Flächennutzungsplan wurde durch das Regierungspräsidium am 28.10.2003 versagt. Nach der Eingemeindung der Ortsteile Winnigen und Klein Schierstedt hat der Stadtrat der Stadt Aschersleben in seiner Sitzung am 04. Mai 2005 beschlossen, für die Gemarkungen der Ortsteile Aschersleben, Winnigen und Klein Schierstedt einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes befinden sich in Übereinstimmung mit dem Planentwurf zum neuen F-Plan.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Aschersleben die Absicht, die von ihr verfolgten städtebaulichen Ziele und Zwecke zu überprüfen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt folgende Ziele:

- Bauliche Nutzung von landwirtschaftlicher Fläche zu gewerblichen Zwecken;
- Einbeziehung des Geländes und der unmittelbar anschließenden Flächen in die Entwicklung der beiderseits der Güstener Straße (B 185) am nordöstlichen Stadt von Aschersleben liegenden Flächen zum Standortbereich für um- und anzusiedelnde Gewerbebetriebe;
- 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 und neu anzusiedelnde Betriebe, die nur in Gewerbegebieten (GE) zulässig sind;
- Konkretisierung des für den nordöstlichen Bereich von Aschersleben entwickelten Planungskonzeptes für eine gewerbliche Nutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen unter Berücksichtigung des Grundsatzes eines sparsamen und behutsamen Umgangs mit Grund und Boden;
- Entwicklung von Planungskonzepten für Verkehrserschließung, Energieversorgung, Oberflächenentwässerung, Abwasser- und Abfallbeseitigung für die im Plangebiet liegenden Flächen auf der Grundlage bereits oder gleichzeitig erarbeiteter vorläufiger Gesamtkonzepte des Verkehrsentwicklungskonzeptes- und des Generalentwässerungsplans;
- städtebauliche, stadtgestalterische und landschaftliche Einbindung der im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen nach den entwickelten städtebaulichen und grünordnerischen Zielen in die vorhandene und geplante bauliche und landschaftliche Umgebung.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zwecken:

Stand: 15. November 2005

Fassung : **Satzung**
(§ 10 BauGB)

- Ausweisung von Gewerbegebietsflächen (GE) für Gewerbebetriebe aller Art, vorrangig für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, mit unterschiedlichen Anforderungen an Lage, Größe und Zuschnitt des Betriebsgrundstücks, an die Zulässigkeit von Emissionen und die Erreichbarkeit für den Schwerlastverkehr, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Gliederung des Gewerbegebietes (GE) nach der Art, der zulässigen Nutzung, nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, um Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und, um eine Beeinträchtigung von Gewerbebetrieben untereinander zu mildern, damit sie sich entsprechend ihrer besonderen Eigenart entwickeln können;
- Ausweisung von Straßenverkehrsflächen als Bestandteil eines Erschließungskonzeptes für die künftig gewerblich nutzbaren Flächen nördlich der Güstener Straße (B 185) im Netz der städtischen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen zur Neuordnung der Verkehrserschließung im Plangebiet unter Berücksichtigung unterschiedlicher betrieblicher Belange;
- Ausweisung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und für die Löschwasserversorgung;
- Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur landschaftspflegerischen und grünordnerischen Einbindung des Baugebiets in die landschaftliche und bauliche Umgebung, zur Gestaltung des Straßenraums der Güstener Straße und der Erschließungsstraßen und zur Fortführung des bereits begonnenen Begrünungskonzeptes;

5. Einordnung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Güstener Straße“ liegt am nordöstlichen Stadtrand von Aschersleben nördlich der B 185 nach Bernburg. Das Plangebiet, das vor Beginn der Erschließungsarbeiten bis 1997 landwirtschaftlich genutzt wurde, gliedert sich zurzeit in zwei Teilbereiche:

- a) ca. 28,93 ha als Gewerbefläche voll erschlossen und zum Teil mit Gewerbebetrieben bereits besiedelt
- b) ca. 11,56 ha landwirtschaftliche Nutzfläche:

Das Plangebiet liegt gemäß des Regionalen Entwicklungsprogramms für den Regierungsbezirk Magdeburg (REP) vom 30.01.1996 in der zuletzt geänderten Fassung vom 21. März 2000 (veröffentlicht im MBI. LSA 11/2000 vom 07.04.2000) im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die Bodenqualität beträgt Lö 1 und die durchschnittliche Ackerzahl Az = 75. Im Westen und im Norden grenzt der Geltungsbereich auch künftig an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nach der langfristigen städtebaulichen Planung sollen sie bei Bedarf in Richtung Westen bis zur Hecklinger Straße ebenfalls gewerblich genutzt werden. Im Osten grenzt das Plangebiet an das vorhandene Gewerbegebiet „Güstener Straße“, im Süden an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06 „Wohngebiet - Über den Tonkuhlen“, wo nach dessen Inkrafttreten Einfamilienhäuser errichtet werden sollen.

Die nächsten Wohngebäude liegen bisher in einer Entfernung von 130 m in der „Florian Geyer“ Siedlung nordwestlich der Güstener Straße.

Das Plangebiet liegt nach Auskunft des Bergamtes Halle vom 09. August 1993 (Stellungnahme zum Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben) zum Teil in einem Gebiet, in welchem im

Zeitraum von 1860 bis 1942 und von 1886 bis 1925 bergbauliche Aktivitäten durchgeführt wurden. Im Bereich des ehemaligen Kaliabbaus sind Tagesbrüche nicht zu erwarten. Eventuell mögliche großflächige Senkungen sind abgeklungen. Besondere Maßnahmen bei Bauvorhaben sind nach Darstellung des Bergamtes nicht erforderlich.

Ferner wurde durch das Bergamt Halle 1992 eine Bergbauberechtigung an die SOLVAY Deutschland GmbH (Erlaubnis: I-B-d-214/92) zur Gewinnung von Steinsalz erteilt. (Gewinnungsrecht: „Winnigen“) Dieses Bergbaufeld tangiert das Plangebiet im nördlichen Bereich. Der Inhaber der Bergbauberechtigung ist im bisherigen Verfahren um eine Stellungnahme gebeten worden, die mit Schreiben vom 17.01.97 vorliegt. Darin erhebt die Solvay Alkali GmbH keine Einwände zum Bebauungsplan.

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 und bauliche Umgebung einordnen.

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 vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

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. Ein wesentlicher Teil des südwestlichen Bereiches des Gewerbegebietes (GE), die durch die topografischen Verhältnisse für eine bauliche Nutzung nur unter erschwerten Bedingungen geeignet sind, sollen im Zusammenhang mit anderen Lärmschutzmaßnahmen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt und bepflanzt werden.

Zwischen dem Gewerbegebiet „Güstener Straße“ und dem Gewerbegebiet „Florian Geyer“ soll durch die Grünverbindung entlang des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Feldwirtschaftsweges eine Vernetzung der einzelnen, innerhalb der Gebiete liegenden bzw. anzulegenden Grünbereiche geschaffen werden.

Für die Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Errichtung von neuen großflächigen Hallen und die Anlage von Lagerplätzen, Lkw- und Pkw-Stellplätzen, Flächen großflächig befestigt und versiegelt werden. Die Anlage gliedernder Grünstreifen entlang der öffentlichen Straßenflächen und auf den Baugrundstücken soll durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren und durch die festgesetzten Pflanzstreifen gesichert werden.

7. Planungskonzept

Das Planungskonzept ergibt sich aus dem bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Gewerbegebiet - Güstener Straße“ und dessen 1. Erweiterung 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 710 m in ostwestlicher und etwa 760 m in nordsüdlicher Richtung und hat die Form zweier nebeneinander liegender Rechtecke. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 40,49 ha.

Das Gelände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans fällt mit etwa 0,8 % Neigung von Nordosten nach Südwesten. Der Höhenunterschied beträgt bei einer diagonalen Ausdehnung von 1040 m etwa 14,5 m. (höchster Punkt 161 m ü. NN; tiefster Punkt 145,5 m ü. NN)

Die Aufteilung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass am tiefsten Punkt im Südwesten des Geländes die Regen- und Schmutzwasserentsorgung nur unter hohem technischem Aufwand zu bewerkstelligen ist.

Deshalb sollen sich die Erschließungsflächen von der Daimlerstraße aus nach Norden erstrecken. Die westlich der Daimlerstraße liegenden Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Vorflutverhältnisse in Richtung Westen noch erschließbar. Eine weitere bauliche Entwicklung der Gewerbeflächen im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes nach Westen ist nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Um die Ableitung des Oberflächenwassers und verkehrliche Anbindung an die Daimlerstraße zu gewährleisten wurden im Gewerbegebietsteil 3 (GE 3) zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Gr/Fr/Lr 3 und 4) für einen neuen Regenwasserkanal festgesetzt. Nur so wird es möglich sein, das auf den südwestlich gelegenen Flurstücken anfallende Regenwasser zu fassen und zum bestehenden Regenrückhaltebecken abzuleiten.

Ein weiteres Leitungsrecht (LR 1) zu Gunsten des Stromversorgers wurde an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt, da hier bei der Erschließung des ersten Teilgebietes eine 20-kV-Leitung erdverlegt wurde und durch das Leitungsrecht gesichert wird.

Ebenso wird rechtwinklig zur Daimlerstraße nach Norden im Gewerbegebietsteil 3 (GE 3) ein Leitungsrecht (Lr 2) für einen Regenwasserkanal festgesetzt. Die topographischen Gegebenheiten lassen es nicht zu, dass das Oberflächenwasser dieser Gewerbegebietsteile über die Hertzstraße zum Regenrückhaltebecken abgeleitet werden kann.

Die Hertzstraße wird entsprechend der städtebaulichen Grundidee zum Gewerbegebiet nach Norden verlängert. Eine Weiterführung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus ist vorgesehen, da über diese Straße die Anbindung der durch den Landkreis Aschersleben-Staßfurt ursprünglich geplanten Hausmülldeponie „Lausehügel“, etwa 1250 m nördlich des Gewerbegebietes, erfolgen sollte. Diese Straßenanbindung an die Feldflur kann nunmehr zur Anbindung der Versorgung für den an der B 6n geplanten Rastplatz genutzt werden.

Entsprechend des entwickelten Gesamtkonzeptes wird die Siemensstraße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02 nach Westen bis zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches verlängert. An der Siemensstraße ist es erforderlich, einen Wendeplatz anzulegen. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan eine Fläche ausgewiesen. Die Möglichkeit einer weiteren Verlängerung der Siemensstraße nach Westen wird offen gehalten und durch die 3. Erweiterung des Plangebietes (Aufstellungsbeschluss 05.11.2003) planerisch vorbereitet.

Die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 02 verfolgte Idee der Verlängerung der Dieselstraße nach Westen als Nordtangente wird aufgegeben. Mit der landesplanerischen Beurteilung zum

Stand: 15. November 2005

Fassung : **Satzung**
(§ 10 BauGB)

Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben Bundesfernstraße B 6n vom 18.07.1995 und der darin enthaltenen Festlegung, dass die zukünftige Trasse der B 6n nördlich von Aschersleben, etwa 650 m nördlich des Geltungsbereiches, verlaufen soll, ist der Bau einer parallel verlaufenden zweiten Nordtangente aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr vertretbar. Die entsprechenden Flächen stehen somit für eine Gewerbeansiedlung zur Verfügung.

Die Aufteilung der Flächen ergibt sich aus dem unterschiedlichen Flächenbedarf kleinerer, mittlerer und großer Betriebe verschiedener Wirtschaftszweige, die sich im räumlichen Geltungsbereich 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.

Über die beiden Knoten der Hertzstraße und der Dieselstraße mit der B 185 besteht eine mittelbare Anbindung der Gewerbeflächen an das übergeordnete Straßennetz.

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. Der ausgewiesene Gewerbegebietsteil 2 (GE 2) liegt der Stadt und den südwestlich angrenzenden und den laut Flächenutzungsplan geplanten Wohngebieten am nächsten. Deshalb sollen durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln und durch die Anlage einer Grünzone Nutzungskonflikte vermieden werden.

Für die einzelne planerische Entscheidung sind gleichzeitig eine Vielzahl konkurrierender Ansprüche und gestalterische 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 zum Betrieb, von Besuchern und Kunden auf der Suche nach einem bestimmten Betrieb, während eines Rundganges in der Mittagspause oder auf dem abendlichen Rückweg mit dem Fahrrad, zu Fuß, mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmittel zu unterschiedlichen Tages- und Jahreszeiten von maßgeblicher Bedeutung.

Maßgebend für die Entwicklung des Planungskonzeptes aus den vorgegebenen landschaftlichen und baulichen 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 nördlich und südlich angrenzenden Feldwirtschaftswege 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 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;
- bisher teils landwirtschaftlich genutzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hergerichtet, bepflanzt und der pflanzlichen Eigenentwicklung überlassen 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;
- Vorkehrungen getroffen werden, Regenwasser von Dachflächen, und soweit ausreichend, vorgereinigt und geeignet, auch von wasserundurchlässig befestigten Flächen auf den Betriebsgrundstücken versickert 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 des Bebauungsplans Nr. 02 2. Erweiterung auf der Grundlage der Bestimmungen des § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) im Paralleleverfahren durch, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Grundlage städtebaulicher Einzelentscheidungen ist der 2. Entwurf des Flächennutzungsplans.

Die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 02 2. Änderung und Erweiterung sind aus den städtebaulichen Zielen und 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) 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 Landesplanung 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 für die räumlichen und baulichen Voraussetzungen für die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der sich in Aschersleben neu ansiedelnden Gewerbebetriebe mit zusätzlichen Arbeitsplätzen zu schaffen. Die Stadt Aschersleben hat die Abstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und

Stand: 15. November 2005
Fassung : **Satzung**
 (§ 10 BauGB)

Landesplanung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB während des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ 2. Änderung und Erweiterung durchgeführt. Die entsprechende positive Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde liegt mit Datum vom 21.10.1996 vor.

10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

| Flur 6, Gemarkung Aschersleben | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Flurstücke | | Flurstücke | Flurstücke | Flurstücke | Flurstücke | Flurstücke | Flurstücke |
| 117 | | 154/1 | 252 | 274 | 295 | 315 | 115 |
| 118/2 | | 155/1 | 253 | 275 | 296 | 316 | 116 |
| 118/3 | | 156/1 | 254 | 276 | 297 | 317 | 339 |
| 118/2 | | 157/1 | 255 | 277 | 298 | 318 | 340 |
| 118/3 | | 158/1 | 257 | 278 | 299 | 319 | 341 |
| 118/5 | | 159 | 258 | 279 | 300 | 320 | 342 |
| 118/6 | | 160 | 259 | 280 | 301 | 321 | 343 |
| 119/2 | | 161 | 260 | 281 | 302 | 322 | 344 |
| 119/5 | | 162 | 261 | 282 | 303 | 325 | 345 |
| 119/6 | | 163 | 262 | 283 | 304 | 326 | 346 |
| 119/7 | | 242 | 263 | 284 | 305 | 327 | 347 |
| 119/8 | | 243 | 265 | 285 | 306 | 328 | 348 |
| 120/1 | | 244 | 266 | 286 | 307 | 329 | 349 |
| 141/6 | Teilfläche | 245 | 267 | 287 | 308 | 330 | 350 |
| 141/7 | | 246 | 268 | 288 | 309 | 331 | 351 |
| 149/12 | Teilfläche | 247 | 269 | 289 | 310 | 332 | 352 |
| 149/17 | Teilfläche | 248 | 270 | 290 | 311 | 333 | 353 |
| 149/18 | | 249 | 271 | 291 | 312 | 334 | 354 |
| 149/22 | Teilfläche | 250 | 272 | 292 | 313 | 335 | 355 |
| 149/23 | | 251 | 273 | 293 | 314 | 337 | |

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

Grundsätzlich gilt für Ver- und Entsorgungseinrichtungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02 2. Änderung und Erweiterung, was zu den Einrichtungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02 „Gewerbegebiet - Güstener Straße“ von den Trägern öffentlicher Belange der Stadt in ihren Stellungnahmen mitgeteilt worden ist. Die Aussagen sind deshalb zunächst nur übernommen und fortgeschrieben worden, nachdem die Träger öffentlicher Belange im Rahmen dieses Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung beteiligt worden sind.

Wasserversorgung:

Stand: 15. November 2005

Fassung : **Satzung**
(§ 10 BauGB)

In ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 02 vom 28. September 1990 und in der Stellungnahme zum B-Plan Nr. 02 vom 05. Januar 1993 teilt die MIDEWA, Mitteldeutsche Wasser und Abwasser GmbH, mit, dass Grundstücke im Plangebiet von einer TW-Hauptversorgungsleitung DN 300 GG versorgt werden können. Zum 01.01.1995 hat die Stadtwerke Aschersleben GmbH die Trinkwasserversorgung von der MIDEWA übernommen. Die Aussage über den Anschluss der Gewerbeflächen an die genannte einer TW-Hauptversorgungsleitung DN 300 GG bleibt laut Stellungnahme der Stadtwerke Aschersleben GmbH vom 09.12.1996 erhalten. Die Finanzierung der Errichtung der Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Aschersleben GmbH. Der Versorgungsdruck ist in Höhe des Übergabebauwerks in der Hertzstraße über einen Wasserspeicher mit Druckerhöhungsanlage gewährleistet.

Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung:

Die Planung der Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung für das ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) wurde vom Ingenieurbüro bpi Hannover mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02 durchgeführt. Eine vorliegende Vorplanung bildete auch die Grundlage für die Entscheidung der Neuansbindung der Daimlerstraße und die Verlängerung des Hertzstraße sowie der Siemensstraße.

Elektro-Energieversorgung:

Zum 01.01.1997 haben die Stadtwerke Aschersleben GmbH und die MEAG die Elektroversorgung der Stadt gemeinsam übernommen. Zur Versorgung der im Plangebiet liegenden Grundstücke wurden neue Mittelspannungsleitungen verlegt. Weitere konkrete netztechnische Erschließungsmaßnahmen werden abhängig vom zu erwartenden elektrischen Leistungsbedarf geplant und ausgeführt. Bei der Feinplanung wurde der Trassenverlauf einer 20-kV-Kabeltrasse im Straßenkörper der Erschließungsstraßen (Hertzstraße und Daimlerstraße) berücksichtigt.

Gas-Versorgung:

Die GSA - Gasversorgung Sachsen-Anhalt GmbH - teilte im Zusammenhang mit der Planung zum Bebauungsplan Nr. 02 mit, dass die Versorgung grundsätzlich möglich ist. Eine Entscheidung über die Gas-Versorgung ist erst zu erwarten, wenn bekannt ist, ob und welche Mengen durch die Gewerbebetriebe abgenommen wird.

Fernmeldeeinrichtungen:

Zur fernmeldetechnischen Erschließung des Gewerbegebiets war es erforderlich, neue Kabel zu verlegen.

Die für die Durchführung des Bebauungsplans wichtigen Hinweise sind als Hinweise 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 Herstellung von Straßen und Wegen, einschließlich deren Oberflächenentwässerung und Beleuchtung, die Verlegung von Regen- und Schmutzwasserkanälen, und die Eingrünung des Gewerbegebiets entlang der Feldwege. Der Stadt Aschersleben entstanden für den Ausbau der Erschließungssysteme Kosten in Höhe von 3.137.372,91 €. Für die Verlängerung der

Bebauungsplan Nr. 02 **ASL**
mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA
„Gewerbegebiet - Güstener Straße“
2. Änderung und Erweiterung
Begründung

Stand: 15. November 2005
Fassung : **Satzung**
 (§ 10 BauGB)

Siemensstraße nach Westen werden nach bisher vorliegenden Schätzungen etwa 342.000,00 € benötigt. (Betrag ist in den Gesamtkosten von 3,14 Mio. € enthalten)

Weitere Kosten für Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden voraussichtlich u.a. durch den Bau von Abwassertransportleitungen im Zuge der festgesetzten Leitungsrechte entstehen. Die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich von möglicherweise unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist jeweils Aufgabe des Veranlassers.

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

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

| Pos. | Bezeichnung | Kosten |
|------|--|----------------|
| 1. | Erwerb und Freilegung von Flächen für die Erschließungsanlagen | 162.500,70 € |
| 2. | erstmalige Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen | 1.162.230,36 € |
| 3. | Regenwasserkanal Anteil Straßenentwässerung: 50 % | 393.341,96 € |
| 4. | Straßenbeleuchtung | 236.677,01 € |
| 5. | Eingrünung entlang der Feldwirtschaftswege | 139.189,40 € |
| 6. | Anpflanzungen | 112.232,91 € |
| | Voraussichtlicher Erschließungsaufwand im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB | 2.206.172,34 € |

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

| Pos. | Bezeichnung | Kosten |
|------|--|--------------|
| 1. | Regenwasserkanal Anteil Grundstücksentwässerung : 50% (einschließlich RW-Hausanschlüsse) | 393.341,96 € |
| 2. | Schmutzwasserkanal (einschließlich Hausanschlüsse) | 412.004,11 € |
| 3. | Wasserversorgungsleitung (einschließlich WV-Hausanschlüsse) | 125.854,50 € |
| | Voraussichtlicher Erschließungsaufwand im Sinne von § 127 Abs. 4 | 931.200,56 € |

| | |
|--|----------------|
| Voraussichtlicher beitragsfähiger Erschließungsaufwand (1. + 2.) | 3.137.372,91 € |
| | ===== |
| Erschließungslast ohne Grundstückskosten | 2.974.872,20 € |

Die Erschließungsleistungen wurden bis 2004 realisiert. Lediglich ein Abschnitt der Siemensstraße in Richtung Westen mit einer Länge von 165 m ist noch zu bauen.

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

Die Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 02, die als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen sind, werden ausschließlich über neu zu bauende Straßen (Siemensstraße, Daimlerstraße und Hertzstraße), nicht jedoch von der Bundesstraße 185 aus 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 geht die Stadt davon aus, durch Kauf und Flächentausch in den Besitz der von ihr benötigten Flächen zu gelangen. Für das Plangebiet hat die Stadt Aschersleben eine Umlegung nicht angeordnet.

15. Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen zur Verwirklichung

Ein Großteil der festgesetzten Erschließungsanlagen wurde bereits bis 1998 errichtet. Die Fortführung des Baus von Erschließungsanlagen (Verlängerung Siemensstraße bis zum Wendehammer) für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete erfolgte im Jahr 2004.

16. Zahlen und Daten

| | |
|---|----------|
| Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | 40,54 ha |
| 1. Baugebiete | 34,56 ha |
| – Gewerbegebiet (GE 1) | 2,11 ha |
| – Gewerbegebiet (GE 2) | 1,81 ha |
| – Gewerbegebiet (GE 3) | 24,84 ha |
| – Gewerbegebiet (GE 4) | 5,80 ha |
| 2. Grün-, Verkehrs- und sonstige Flächen | 5,98 ha |
| – Straßenverkehrsflächen, geplant | 2,36 ha |
| – öffentlicher Parkplatz | 0,13 ha |
| – öffentliche Flächen für das Anpflanzen | 0,98 ha |
| – private Flächen für das Anpflanzen | 0,37 ha |
| – Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 1,10 ha |
| – Flächen für Versorgungsanlagen | 1,04 ha |

17. Begründung der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen

(§ 1 Textliche Festsetzungen)

17.1 Art der baulichen Nutzung

Bebauungsplan Nr. 02 ASL
mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA
„Gewerbegebiet - Güstener Straße“
2. Änderung und Erweiterung
Begründung

Stand: 15. November 2005
Fassung : **Satzung**
(§ 10 BauGB)

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 Stadtgebiet auszusiedelnde unterschiedlich große Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Betriebe des Baugewerbes und sonstige Gewerbebetriebe anzusiedeln. Ferner sollen neue Betriebe des verarbeitenden Gewerbes angesiedelt werden, um einen Ersatz für die in den vergangenen Jahren verlorengegangenen Industriearbeitsplätze zu schaffen. (§ 1 Ziffer 1 Textliche Festsetzungen)

Die Flächen innerhalb des Gewerbegebietes (GE) werden nach der Art der zulässigen Nutzung und nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO gegliedert, um einerseits den unterschiedlichen Betrieben ihrer Eigenart entsprechende besondere Standortbereiche zuzuordnen und andererseits, um aus Gründen der beabsichtigten städtebaulich geordneten Entwicklung und im Hinblick auf das Erscheinungsbild in diesem für die Selbstdarstellung der Stadt wichtigen Bereich einschränkende Festsetzungen nur im unbedingt erforderlichen Umfang treffen zu müssen.

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. Der Verkauf von Lebensmitteln ist deshalb im Gewerbegebiet (GE) zwar grundsätzlich unzulässig, jedoch gilt dies nicht für Betriebe zur Herstellung, Abfüllung und den Verkauf von Getränken. Diese Betriebe haben ihren Standort wegen der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen zweckmäßigerweise in Gewerbegebieten (GE). Getränkemarkte können an Standorten außerhalb von Gewerbegebieten zu Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen führen. Beeinträchtigungen auf die von der Stadt angestrebte ausgewogene Versorgungsstruktur sind kaum zu erwarten. (§ 1 Ziffer 1.1 und 1.3 Textliche Festsetzungen)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche haben wegen der Randlage des Gebietes, anderer besser geeigneter Standorte im Stadtgebiet keinen geeigneten Standort im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Sie sind deshalb weder allgemein, noch ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Ziffer 1.1, 1.3 und 1.4 Textliche Festsetzungen)

Öffentliche Tankstellen sollen auf Grund der Entfernung zur stark frequentierten Bundesstraße nicht zulässig sein. Die zulässigen Standorte sollen wegen möglicher Beeinträchtigungen anderer Betriebe und Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Stadtrandes im Hinblick auf das von der Stadt verfolgte städtebauliche Entwicklungskonzept auf bestimmte Bereiche entlang der Bundesstraße begrenzt bleiben. (§ 1 Ziffern 1.1 Textliche Festsetzungen)

In den Gewerbegebietsteilen 1 und 3 (GE 1 und 3) sind Lagerplätze für Bau- und Heizmaterialien, Schrott und andere wiederverwendbare Stoffe nicht zulässig, da sie durch ihre häufig störenden Auswirkungen durch Staubentwicklung die von der Stadt Aschersleben

Stand: 15. November 2005

Fassung : **Satzung**
(§ 10 BauGB)

beabsichtigte Ansiedlung von Betrieben des verarbeitenden Gewerbes, die besondere Ansprüche an Luftreinheit und Hygiene stellen, unmöglich macht. (§ 1 Ziffer 1.2 Textliche Festsetzungen)

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ist nur mit der Einschränkung zulässig, dass je Betrieb höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. Mit dieser Festsetzung beabsichtigt die Stadt Aschersleben dem Wunsch mehrerer Interessenten zu entsprechen, Wohn- und Betriebsgebäude auf demselben Grundstück zu errichten, jedoch zu verhindern, dass im Gewerbegebiet (GE) Wohnungen für bestimmte Personengruppen an nicht integrierten Standorten errichtet und vermietet werden können. Zulässig sind nur Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und nur in begrenzter Anzahl, damit nur der Personenkreis unter den in Gewerbegebieten eingeschränkten Wohnumfeld lebt, der tatsächlich aus betrieblichen Gründen dort leben muss. Bei den Betrieben handelt es sich um Familienbetriebe, die dadurch die Betriebsführung erleichtern und die Überwachung verbessern möchten. (§ 1 Ziffer 1.4 Textliche Festsetzungen)

Mit Rücksicht auf benachbarte Wohngebiete sind im Gewerbegebietsteil 2 (GE 2) 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. (§ 1 Ziffer 1.5 Textliche Festsetzungen)

Im Norden des Plangebietes ist westlich der Hertzstraße eine größere Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Diese Fläche soll für die Errichtung einer neuen Umspannstation sowie den Bau einer dazu erforderlichen Schaltheuse genutzt werden. Mit der Ansiedlung von Betrieben zur Herstellung von Vliesstoffen entsteht ein erhöhter Elektroenergiebedarf. Dazu soll in unmittelbarer Nähe zur nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden 110-kV-Leitung diese Versorgungsanlage entstehen, um den Bedarf dieser und weiterer Gewerbebetriebe zu decken.

Nördlich der Daimlerstraße ist auf einer Fläche von ca. 1260 m² eine Verkehrsfläche ausgewiesen. Hier ist ein öffentlicher Parkplatz entstanden. Gemäß BauO LSA ist je 50 - 70 m² Gewerbefläche ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Durch die Ansiedlung mehrerer Betriebe mit einer hohen Anzahl an Arbeitsplätzen wird ein erhöhter Bedarf an Stellflächen auf jedem einzelnen Betriebsgrundstück entstehen. Um eine Versiegelung auf dem Betriebsgrundstücken nicht ins Unermessliche zu treiben, soll dieser öffentliche Parkplatz hergestellt werden, um eine Mehrfachnutzung von Stellflächen auf „neutralem“ Grundstück zu ermöglichen

Südlich dieses öffentlichen Parkplatzes sowie an der Kreuzung der Siemens- und Hertzstraße ist je eine Fläche von ca. 500 m² für die Anlage eines Feuerlöschteiches bzw. einer Löschwasserentnahmestelle ausgewiesen. Durch die beabsichtigte Ansiedlung von Betrieben des verarbeitenden Gewerbes (Vliesstoffe) entsteht ein erhöhter Löschwasserbedarf, der aus dem vorhandenen Trinkwassernetz nur unter hohem technischen Aufwand gedeckt werden kann.

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 frei bleiben, 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, in ihrer Höhe von der Geschosshöhe anderer Gebäude und der mit 3,50 anzusetzenden Höhe eines Vollgeschosses abweichen, wird die gewählte Art der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe einer Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) und der Geschossflächenzahl (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 Gründen begrenzt durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH).
(§ 1 Ziffer 2 Textliche Festsetzungen)

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 Geschossfläche in der Erdgeschosebene kann im Einzelfall unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vertretbar und notwendig sein. (§ 1 Ziffer 2.3 Textliche Festsetzungen)

17.4 Gebäudehöhe und überbaubare Grundstücksfläche

Die zulässige Gebäudehöhe wird für die überbaubare Grundstücksfläche getrennt für Gebäude und Gebäudeteile festgesetzt, um einerseits den künftigen Eigentümern möglichst große Gestaltungsfreiheit zu bieten und andererseits eine Bebauung nach einem übergeordneten Orts gestalterischen Konzept zu verwirklichen. (§ 1 Ziffer 2.2 und 2.3 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 Geschossfläche oder Baumasse, die Höhe der Traufe und die Höhe des Firstes.

Stand: 15. November 2005
Fassung : **Satzung**
(§ 10 BauGB)

Wegen der Lage des Plangebiets am Rand der Stadt und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft wird eine Art der Festsetzung gewählt, in die auch die zulässige Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (OKFF) einbezogen ist (s.a. § 1 Ziffer 11 Textliche Festsetzungen). Es soll erreicht werden, dass Gebäude sich durch die vorgegebene Höhe gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. (§ 1 Ziffer 2.2 und 2.3 Textliche Festsetzungen)

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 bezogen auf die zulässige Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgesetzt.

Von der Festsetzung der Gebäudehöhe, Firsthöhe (FH), gelten für bauliche Anlagen mit einer Grundfläche mit nicht mehr als 15 m², ortsfeste Transportgeräte, Hochbehälter und Schornsteine, 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 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. (§ 1 Ziffer 2.3 Textliche Festsetzungen)

17.7 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen 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. (§ 1 Ziffer 3 Textliche Festsetzungen)

Für die Anordnung der Einstellplätze auf dem Baugrundstück werden aus grünordnerischen und stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zum einzuhaltenden Grenzabstand und zur Bepflanzung getroffen. (§ 1 Ziffer 3.1, 3.2 und § 2 7.2 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 § 2 Ziffer 7 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 (§ 1 Ziffer 3.3 Textliche Festsetzungen)

17.8 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen hat für das Gewerbegebiet (GE) funktionale und gestalterische Bedeutung. Sie ist bezogen auf den Verlauf der Erschließungsstraßen, die bestehenden Flurstücksgrenzen, die Stellung der baulichen Anlagen in den benachbarten Baugebieten und die Lage des Gebiets zur offenen Landschaft. Durch ihre Stellung sollen die baulichen Anlagen nicht nur auf dem jeweiligen Grundstück zueinander in Beziehung gesetzt werden, sondern auch entlang eines gemeinsamen Straßenraums und innerhalb eines Teilgebiets. Durch eine ihrer Richtung nach abgestimmte und verwandte Stellung der baulichen Anlagen werden eine rationelle Grundstücksnutzung und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden möglich. Geringfügige Abweichungen in der Gebäudestellung sind für das Bauen in der Vergangenheit aus unterschiedlichen Gründen charakteristisch gewesen. Als gestalterisches Mittel gezielt eingesetzt, kann die Abweichung Gestaltung und Erlebnisvielfalt auch in einem Gewerbegebiet verbessern und eine Anpassung der Bebauung an örtliche Gegebenheiten erleichtern. Deshalb sind Abweichungen bis 10° von der festgesetzten Richtung des Planzeichens zulässig. (§ 1 Ziffer 4 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, welche wiederum sehr großzügig festgesetzt sind. (§ 1 Ziffer 6 Textliche Festsetzungen)

17.10 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Das Gewerbegebiet grenzt im Norden und Westen unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft ein Feldwirtschaftsweg. Um eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung an die Erschließungsstraßen durchzusetzen und die Anpflanzungen auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu schonen, wurden Ein- und Ausfahrten zu den Feldwirtschaftsweg ausgeschlossen. (§ 1 Ziffer 7 Textliche Festsetzungen)

17.11 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. (§ 1 Ziffer 8 Textliche Festsetzungen)

17.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Nord- und Südseiten des Gewerbegebiets (GE) sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie sollen zur grünordnerischen Einbindung des Gewerbegebiets (GE) 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 möglichst weitgehend zu mildern. (§ 1 Ziffer 10.1 Textliche Festsetzungen)

18. Begründung der vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften

(§ 2 Textliche Festsetzungen)

Die Notwendigkeit zum Erlass örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ergibt sich aus der Absicht zur Verwirklichung stadtgestalterischer Absichten, die Gestaltung der baulichen Anlagen aufeinander abzustimmen und in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen. Wenn auch an die Gestaltung eines Gewerbegebietes (GE) andere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen als an die Gestaltung von Wohngebieten und älteren Stadtteilen 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 Fassaden

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. (§ 2 Ziffer 1.1 Textliche Festsetzungen)

18.2 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 Geschoss hohe 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. (§ 2 Ziffer 2 Textliche Festsetzungen)

18.3 Dächer

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. (§ 2 Ziffer 3.1 Textliche Festsetzungen)

18.4 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. (§ 2 Ziffer 4 Textliche Festsetzungen)

18.5 Werbeanlagen

Die mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung verfolgten Orts gestalterischen Ziele müssen auch und gerade in 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. (§ 2 Ziffer 6 Textliche Festsetzungen)

18.6 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. (§ 2 Ziffer 6 Textliche Festsetzungen)

18.7 Grünordnerische Gestaltung

Zur grünordnerischen Einbindung der Gewerbegrundstücke und zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzungen sind außerdem entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und anschließenden 15,0 m langen Grundstücksstreifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen dichte und durchlaufende Anpflanzungen 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 gärtnerisch zu gestalten und mit mindestens einem großkronigen Baum je 50,0 m² zu bepflanzen. (§ 1 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 und 3 Sträuchern je 5 Stellplätzen zu bepflanzen sind.
(§ 1 Ziffer 11.5 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 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. (§ 2 Ziffer 8.1 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. (§ 2 Ziffer 8.3 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. (§ 2 Ziffer 8.4 Textliche Festsetzungen)

19. Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans

- Die Zufahrtswege sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß § 5 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.02.90, Gesetzesblatt Teil Nr. 50 S.29, auszuführen und zu kennzeichnen.
Auf § 1 Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (BauO) wird hingewiesen.
- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den „Richtwerten für den Löschwasserbedarf“ = 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zu sichern.
- Die Projekte der vorgesehenen Gewerbebetriebe im Bebauungsplan sind dem zuständigen Gewerbeaufsichtsamt zur Stellungnahme einzureichen.
Speziell für die Gewerbe Vulkanisierwerkstatt, Lackiererei und Sprengunternehmung sind die speziellen Anforderungen nach Gesetz zu beachten (z.B. Sprenggesetz).
- Besondere Maßnahmen bei Bauvorhaben sind nach Darstellung des Bergamtes Halle nicht erforderlich.
- Bergbauberechtigungen nach § 7 ff. des BBergG sind im Bereich der geplanten Fläche durch das Bergamt Halle 1992 an die SOLVAY Deutschland GmbH (Erlaubnis: I-B-d-214/92) zur Gewinnung

Bebauungsplan Nr. 02 ASL

mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA

„Gewerbegebiet - Güstener Straße“

2. Änderung und Erweiterung

Begründung

Stand: 15. November 2005

Fassung : **Satzung**

(§ 10 BauGB)

von Steinsalz erteilt. (Gewinnungsrecht: „Winningen“) Dieses Bergbaufeld tangiert das Plangebiet im nördlichen Bereich.

- Baubeschränkungsgebiete nach § 102 BbergG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
- Am westlichen Ende der Planstraße D ist für eine Wendemöglichkeit der Feuerwehrfahrzeuge zu sorgen.
- Zur Alarmierung der Feuerwehr sind geeignete Anlagen und Einrichtungen zu planen und zu schaffen.
- Das Gewerbegebiet befindet sich nördlich der B 185, im Anschluss der ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 02 und nördlich des Bebauungsplanes Nr. 06. Die den Baugrundbereich aufbauenden Gesteine a Löß, Geschiebemergel b Sandsteine, verwittert sind nach DIN 18196 als Baugrund für Gründungen „geeignet bis brauchbar“.
- Der Standort ist senkungsgefährdet; mögliche jährliche Senkungsgeschwindigkeiten kleiner 1 mm Bewegungen verlaufen flächenhaft.
- Baugrundgeologische Details sind durch Baugrunduntersuchungen zu klären. Die Schichtenverzeichnisse sind dem Geologischen Landesamt Sachsen-Anhalt in Halle zur Verfügung zu stellen.
- Im Standortbereich sind folgende Grundwasserleiter vorhanden: geklüftete Sandsteine des Unteren und Mittleren Buntsandsteins.
- Die GW-Oberfläche liegt > 5 m unter Gelände.
- Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen „relativ geschützt“.
- Hydrologische und wasserwirtschaftliche Details sind im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder durch das Staatliche Amt für Umweltschutz und die Untere Wasserbehörde zu klären.
- Aufgrund der geologischen Position ist das allgemeine Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser mittel.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sind die Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Magdeburg, Postfach 2100, 39096 Magdeburg, BBN 23/2.2, Telefon 0391/585-2166, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
- Vorsorglich weist das Fernmeldeamt Magdeburg darauf hin, dass es bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder Metallfassaden und -dächern zusätzlich zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehempfanges durch Reflexionen kommen kann, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.
- Bei der Anordnung der Betriebe im Gewerbegebiet sollte darauf geachtet werden, dass immissionsrelevante Objekte vorzugsweise im nördlichen Teil (GE 1 und 3 bis 7) angesiedelt werden, um eine möglichst große räumliche Trennung zur Wohnbebauung zu erreichen.
- Für Abstände zwischen Flächen mit schall- bzw. luftschadstoffemittierender Nutzung und Flächen mit Schutzanspruch (Wohn-, Freizeitflächen etc.) wird die Anwendung des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt, veröffentlicht im Ministerialblatt LSA Nr. 67 vom 03.11.1993 empfohlen.
- Das Einholen von Gutachten z.B. für die Schallimmission als Bewertungsmaß und zur Objektivierung von Entscheidungen wird empfohlen, wenn Immissionskonflikte nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können.
- Betriebe, die der Abwasserherkunftsverordnung vom 03.02.1987 (BGBl.1, S. 1578, zuletzt geändert durch VO vom 27.05.1991, BGBl.1, S. 11 97) unterliegen, haben die Errichtung eigener Vorbehandlungsanlagen nach dem Stand der Technik zu realisieren.
- Zur Sicherung einer schadlosen Wasserabführung und Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes vor Ort ist Niederschlagswasser nur in unbedingt erforderlichem Umfang zu fassen und abzuleiten, wobei die Errichtung von Regenwasserrückhaltung erforderlich ist.
- Vor Beginn von Schachtarbeiten im Bereich der Erschließungsstraßen sind Schachtscheine bei den Versorgungsträgern einzuholen.
- Die Trinkwasserversorgungsleitungen sollten mit einer Nennweite von DN ≥ 125 ausgeführt werden.

Bebauungsplan Nr. 02 ASL
mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA
„Gewerbegebiet - Güstener Straße“
2. Änderung und Erweiterung
Begründung

Stand: 15. November 2005
Fassung : **Satzung**
(§ 10 BauGB)

Diese Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans 02 „Gewerbegebiet Güstener Straße“ 2. Änderung und Erweiterung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB drei Mal öffentlich aus:

vom 13. Januar 1997 bis 14. Februar 1997
vom 29. November 2001 bis einschl. 14. Dezember 2001 und
vom 27. November 2003 bis einschl. 30. Dezember 2003.

Aschersleben, 15. November 2005

Siegel

.....
(Michelmann)
Oberbürgermeister