

ASCHERSLEBEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
"GEWERBEGEBIET GÜSTENER STR."
3. ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS

STAND: 05.05.2008

BÜRO STADT+DORF
C. SENULA
AUGUSTINERN 39
06484 QUEDLINBURG

Inhaltsverzeichnis zur Begründung

Seite

1.	Übersicht zum Aufstellungsverfahren und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
2.	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans	4
3.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
4.	Einordnung des Plangebiets	5
5.	Gegenwärtige Nutzung	7
6.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	7
7.	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	7
8.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
9.	Planungskonzept	10
9.1	Bauflächen	10
9.2	Verkehrliche Erschließung	11
9.3	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	12
9.4	Grünflächen	12
10.	Zahlen und Daten	13
11.	Bodenordnerische Maßnahmen	14
12.	Begründung planungsrechtlicher u. bauordnungsrechtlicher Festsetzungen	14
12.1	Art der baulichen Nutzung	14
12.2	Maß der baulichen Nutzung	16
12.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
12.4	Verkehrsflächen	18
12.5	Flächen für Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte	18
12.6	Garagen, Stellplätze, Zufahrten	18
12.7	Immissionsschutz im Plangebiet	19
12.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	20
12.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
13.	Umweltbericht	23
13.1	Einleitung	23
a)	Kurzdarstellung des Inhalts, Ziele des Bauleitplans	23
b)	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	24
13.2	Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen nach Umweltprüfung	27
a)	Bestandsaufnahme, derzeitiger Umweltzustand	27
b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	30
c)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Planung	33
d)	Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich	34
13.3	Zusätzliche Angaben	35
a)	Verwendete Verfahren der Umweltprüfung, Probleme	35
b)	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen ...	35
c)	Zusammenfassung	36

Anlagen:

1.	Übersichtsplan	M. 1:20.000	Seite	6
2.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2007)	M. 1:20.000	Seite	8
3.	Teil A: - Planteil - B-Plan Nr. 2 "Gewerbegebiet Güstener Str.", 3. Erweiterung	M. 1: 1.000		
4.	Teil B - Textteil - Textliche Festsetzungen		Seite	37
5.	Pflanzliste		Seite	42
6.	Hinweise, Quellen und Literatur		Seite	43

1. Übersicht zum Aufstellungsverfahren und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufstellungsbeschluss

- Beschluss des Stadtrates der Stadt Aschersleben zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbegebiet Güstener Straße", 3. Erweiterung am 05.11.2003 (Beschluss - Nr. 807/03)

Im Planaufstellungsverfahren sollen gewerbliche Bauflächen in westlicher Fortsetzung bestehender Gewerbegebiete zwischen der Güstener Straße und der Hecklinger Straße für betriebliche Investitionen geprüft, sowie deren Verträglichkeit geklärt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt Aschersleben im Rahmen der eigenen Planungshoheit geleitet.

Vorbereitung / Vorplanung zur Erschließung

- Die technische Erschließung am Standort basiert auf Anschlussmöglichkeiten in der Fortsetzung bereits errichteter Straßen im B-Plan-Gebiet "Güstener Str.", 2. Erweiterung.
- Entsprechende Straßenverbindungen und Leitungsrechte bestehen bereits.
- Anschlüsse des Plangebietes nach Osten und Westen werden geprüft.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 27.11.2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Beteiligung der TöB gem. §§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB 18.06.2004 - 06.08.2004 und am 17.12.2007

Entwurf- und Auslegungsbeschluss

- Beschluss des Stadtrates der Stadt Aschersleben zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 15.06.2005 (Beschluss - Nr. 124/05)

Beteiligung der Bürger, Öffentliche Auslegung

- Beteiligung der Bürger gem. § 3 abs. 2 BauGB 09.08.2005 - 09.09.2005 und 17.12.2007 - 25.01.2008

Abwägung

- Die Abwägung der vorliegenden Anregungen und Bedenken erfolgte im Stadtrat der Stadt Aschersleben am (Beschluss - Nr.)

Satzungsbeschluss

- Der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Aschersleben zum Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Güstener Straße", 3. Erweiterung, einschließlich Begründung, erfolgte gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am (Beschluss - Nr.)

Die zur Durchführung des Bebauungsplans wichtigen Hinweise sind in die Begründung eingeflossen und wurden gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rechtskraft des Planes

- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Güstener Straße", 3. Erweiterung, erfolgte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
- Damit tritt der Bebauungsplan am in Kraft.

2. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Seit 1990 verfolgt die Stadt Aschersleben das Ziel, das nördliche Stadtgebiet entlang der Güstener Str. durch Gewerbeansiedlungen aufzuwerten und Arbeitsplätze zu schaffen.

Dabei sollen sowohl alte Gewerbebrachen wie auch komplette Neuerschließungen städtebaulich nachhaltig als Bauland für gewerbliche Neuansiedlungen dienen.

Hauptbeweggründe für die nördliche Gewerbeentwicklung waren neben der dauerhaft hohen Anzahl von Arbeitslosen im Territorium (Landkreis Aschersleben/Staßfurt anhaltend über 20 %) besonders die Verfügbarkeit entsprechender Bauflächen, die Verkehrsentwicklung im Norden Ascherslebens und die standortnahen, vorhandenen Kapazitäten..

Profilbestimmende Betriebe im bestehenden Gewerbegebiet nahe dem Plangebiet sind z.B.:

- ASCANIA Vliesstoffe GmbH, Daimlerstraße
- FINOTECH Verbundstoffe GmbH, Daimlerstraße
- ARBOREA Fiber GmbH, Daimlerstraße

Dazu mehrere transportintensive Unternehmen der Baustoffbranche sowie der Verkehrs- und Medizintechnik und diverse Autohäuser.

Faktoren zur Standortwahl des Bebauungsplans im Norden:

- gute Verkehrsanbindung zur Bundesstraße B 185 (Güstener Str.), südöstlich vom Plangebiet
- Bundesstraße B 180 (Magdeburger Chaussee), im Westen verlaufend, Anschluss später möglich.
- neu errichtete B 6n im Norden, mit Anschluss an die B 180 und B 185
- ausgedehnte Gewerbegebiete mit guter Auslastung unmittelbar im Osten
- verfügbare regionale Arbeitskräfte mit Tradition im Maschinenbau und verarbeitender Industrie
- nördlich der Stadt gelegene Gewerbebestände sind kein Störpotential für die Altstadtbereiche.

Besonders die guten Standortbedingungen für den Nord-Süd-Verkehr und auch für direkte Transitwege in den westdeutschen Raum sowie nach Osten waren ausschlaggebend für die Standortwahl.

In einer Entfernung von ca. 2 km zum Stadtzentrum, in der Nähe zur Hecklinger Straße besteht bereits ein örtlich ausgedünnter Siedlungscharakter, der die Verträglichkeit gegenüber den nächsten Anwohnern garantiert und die gewerbliche Entwicklung ermöglichen soll.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Durchführung der Bauleitplanung verfolgt die Stadt Aschersleben die Absicht, die von ihr angestrebten städtebaulichen Ziele und Zwecke zu überprüfen.

Ziele:

- Schaffung von Rechtssicherheit für geplante Erweiterungsinvestitionen
- Gewährleistung der gesetzlichen Normen für die im Umfeld bestehenden Wohnbebauungen und natürlichen Gegebenheiten

Zusätzlich:

- Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen und damit Schaffung von Arbeitsplätzen
- Optimierung der Lager- und Produktionsflächen durch Erweiterung bestehender Produktionsstandorte
- städtebauliche, stadtgestalterische und landschaftliche Einbindung der künftigen Nutzungen in die vorhandenen Bedingungen am Standort.

Zwecke:

- Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen für Gewerbe aller Art, bzw. deren evtl. Einschränkung zur besseren Verträglichkeit.
- Spezifizierung der baulichen Nutzflächen nach Produktionsbedarf, Nutzungsintensität der Produktions- und Lagerflächen, und weiterem Baubedarf durch Festsetzung von Baugrenzen.
- Abgestufte Gliederung der Industrie- und Gewerbegebiete nach Art der zulässigen Nutzung, baulicher Dimensionierung und Art der Anlagen, unter Berücksichtigung von Bedürfnissen und Eigenschaften, um Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und Auswirkungen auf die nähere Umgebung verträglich zu halten.
- Ausweisung von Straßen und Zufahrtbereichen zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung
- Standortwahl und Gliederung von Flächen für Anlagen der technischen Erschließung.
- Ausweisung und Dimensionierung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur landschaftspflegerischen und grünordnerischen Einbindung der Bauflächen in die landschaftliche und bauliche Umgebung.

4. Einordnung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbegebiet Güstener Straße", 3. Erweiterung liegt ca. 2 km nördlich des Stadtzentrums, unmittelbar westlich bestehender Gewerbegebiete an der Güstener Straße. Die Begrenzung wird wie folgt definiert:

Im Norden: westliche Verlängerung des Plangebietes "Güstener Str.", 2. Erweiterung
Im Westen: östliche Begrenzung der östlichen Obstgehölzreihe an der Hecklinger Straße
Im Osten: Grenze des B-Plans "Gewerbegebiet Güstener Str.", 2. Erweiterung
Im Süden: Feldweg zwischen Hecklinger Str. und Güstener Str.

Die Gesamtausdehnung beträgt in	Nord-Süd-Richtung	ca.	600 m
	Ost-West-Richtung	ca.	210 - 370 m

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 273.562 m² = 27,356 ha.

Die nächste Wohnbebauung (Florian-Geyer-Siedlung, ca. 22 WE) befindet sich außerhalb des Plangebiets, an der Güstener Str., in einer Entfernung von ca. 200 m Luftlinie.

Westlich der Hecklinger Straße liegt die Kleingartenanlage Tonkuhle e.V. mit ca. 100 Gärten.

Das Gelände fällt leicht von Nordosten (max. Höhe ca. 152 m ü. NN an der Plangebietsgrenze, Höhe Siemensstraße) nach Südwesten (min. Höhe ca. 143 m ü. NN an der südwestlichen Plangebietsgrenze). Das entspricht einem Gefälle von ca. 9 m auf etwa 800 m (ca. 1,1 %)

Anlage: Übersichtsplan M. 1: 20.000



Anlage 1: **Übersichtsplan** ca. M. 1:20.000 mit Plangebiet

1 cm = 200 m

Kartengrundlage:

Auszug aus der Landesluftbildsammlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
 Sachsen-Anhalt - DTK 10

Gemeinde: Aschersleben

Stand der Planunterlage: 2005/2006

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das LvermGeo
 am: 18.07.2007, Aktenzeichen: A9-40576-2007

5. Gegenwärtige Nutzung

Im Plangebiet befindet sich keine oberirdische Bebauung.

Die gesamte Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Das Flurstück 141/6 (ehem. Weg), mittig im Plangebiet, wurde ebenfalls überpflügt und wird landwirtschaftlich genutzt.

An der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich 2 unterirdische Fernwasserleitungen DN 900 und DN 1000 sowie Fernmeldekabel der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, Sitz Torgau (siehe Darstellung und Einschriebe im Planteil A, Hinweise beachten!).

Durch das nördliche Plangebiet verläuft die Grenze des Bergwerksfeldes I-B-d-214/92 für einen untertagigen Kalisalzabbau bei Winnigen. Nutzungsbeschränkungen im Plangebiet sind dazu derzeit nicht bekannt.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze, außerhalb an das Plangebiet angrenzend, stehen alte Kirschbäume als Straßenbäume an der Hecklinger Straße, die nach Abgang bereits teilweise durch Neupflanzung ergänzt wurden.

6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbegebiet Güstener Straße", 3. Erweiterung liegen folgende Flurstücke der **Flur 6, Gemarkung Aschersleben**:

Nr. Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzer	Nutzungsart
112	59.488,897		Ackerfläche
113	26.254,037		Ackerfläche
114	31.149,831		Ackerfläche
141/6	2.751,912 (anteilig)		Ackerfläche (ehem. Weg)
164	23.926,927		Ackerfläche
165	91.810,142		Ackerfläche
166	27.099,288		Ackerfläche
167	11.274,481		Ackerfläche
Summe	273.755,515 m ²	(Ergebnis der Umringvermessung 2004)	

7. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

- Nach dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan erfolgte die Bearbeitung im vorzeitigen Verfahren gem. § 8 Abs. 4 BauGB. Es lagen dazu dringende wirtschaftliche Gründe vor, da in den ersten beiden Teilgebieten des Gewerbegebietes mehrere Unternehmen mit starkem Flächenbedarf angesiedelt waren. Gleichfalls war derzeit die Schaffung von Arbeitsplätzen oberstes Gebot, bei einer regionalen Arbeitslosenquote von mehr als 25 %

- Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates zum Flächennutzungsplan vom 15.06.2005 wurde das Verfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren fortgeführt.

Mehrere Eingemeindungen der Ortsteile Winnigen (01.03.2004), Klein Schierstedt (04.03.2005) und Wilsleben (24.02.2006) ergaben Gebietsänderungen und eine neue Zuständigkeit mit gemeinsamen Flächennutzungsplan.

Die Stadt Aschersleben führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbegebiet Güstener Straße", 3. Erweiterung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB durch, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

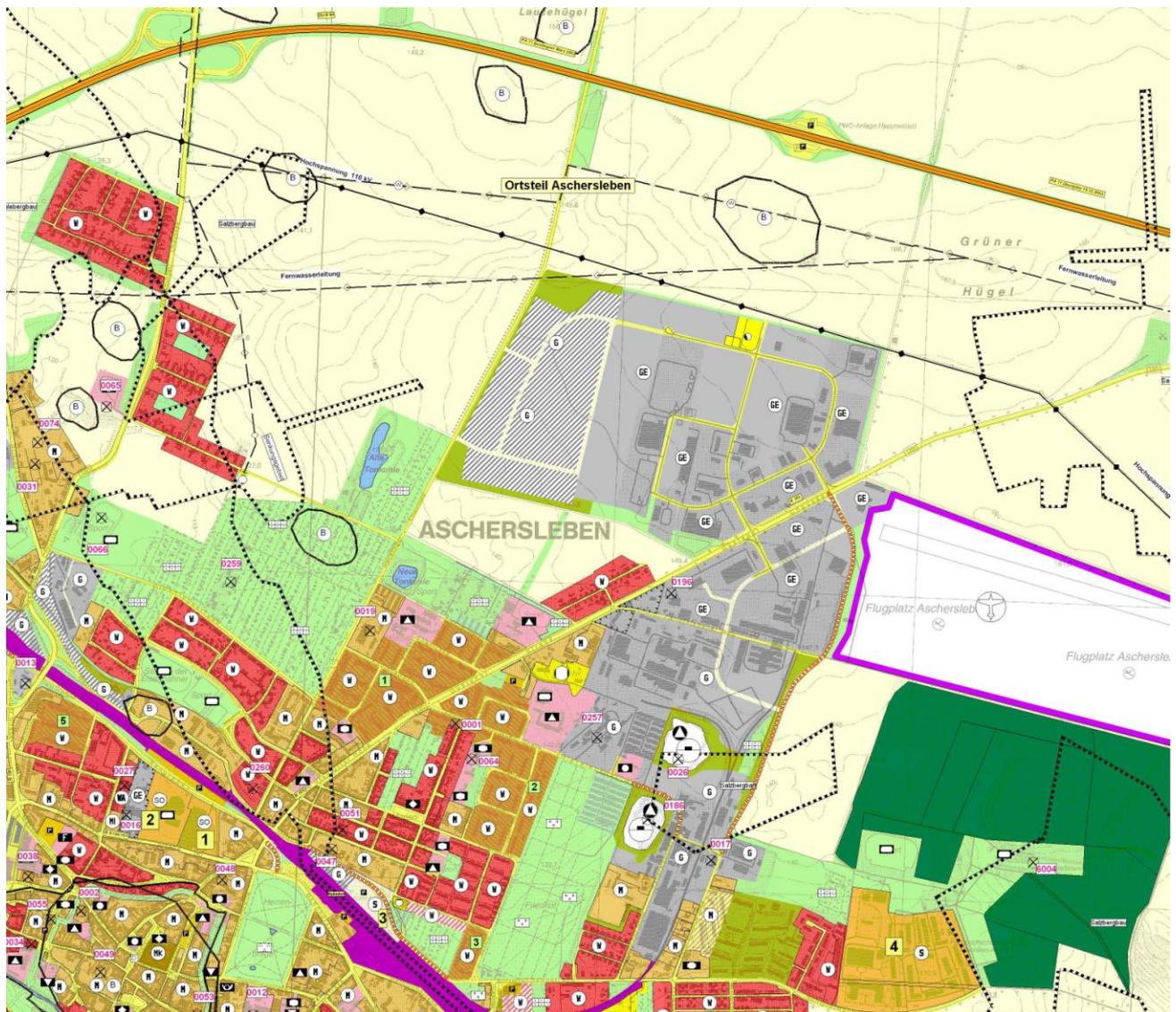
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aschersleben wurde durch Verfügung am 09.11.2007 genehmigt und ist mit seiner Bekanntmachung am 01.12.2007 rechtskräftig geworden. /14/

Die Entwicklung des Bebauungsplans basiert auf der beabsichtigten Flächennutzung nach Flächennutzungsplan (2007) mit folgenden Hauptnutzungen:

- Plangebiet als Gewerbliche Bauflächen
- Erschließung / Verkehr in Verbindung mit benachbarten Gewerbeflächen und der Hecklinger Str.
- Abgrenzung zur Landschaft durch Randbegrünung

Gemäß erfolgter Vorprüfung von Bestand und Planungsabsichten sind nur geringe Präzisierungen in Dimension und Nutzung ausgewählter Flächen innerhalb des Bebauungsplanes zum FNP erforderlich.

Der Bebauungsplan steht insofern der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.



Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2007) /14/

M. ca. 1:20.000

Kartengrundlage:

Auszug aus der Landesluftbildsammlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt - DTK 10

Gemeinde: Aschersleben

Stand der Planunterlage: 2005/2006

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das LvermGeo
am: 18.07.2007, Aktenzeichen: A9-40576-2007

8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbegebiet Güstener Straße", 3. Erweiterung vorgesehene Ausweisung von Gewerbegebieten, einschließlich der örtlichen Erschließung entspricht den Erfordernissen bei gestiegenem Bedarf an nutzbaren Baugrundstücken für unternehmerische Investitionen und den marktwirtschaftlichen Anforderungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen.

Gemäß Orientierung der Raumordnung und Landesplanung Sachsen-Anhalt sind in den zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich u.a. Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen schwerpunktmäßig bereitzustellen. (LEP-LSA 1999) /11/

- Punkt 3.4.1 Z Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen (LEP-LSA) Nr. 2 Aschersleben
- Punkt 6.1.1 Z1 Vorrangstandorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen (REP-Harz *) /13/- Aschersleben
- Z2 In den zentralen Orten sind Industrie- und Gewerbegebiete schwerpunktmäßig bereitzustellen, die entsprechend der zentralörtlichen Gliederung über den örtlichen Bedarf hinausgehen.

Deshalb sind in den Mittelzentren, wie Aschersleben, auch über den eigenen Bedarf Arbeitsplätze zu schaffen und die sich ergebenden Ressourcen für die Menschen im Territorium zu nutzen.

Dimension und Lage des Plangebiets als rationelle Erweiterung bestehender Gewerbegebiete entsprechen trotz Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen der geforderten sparsamen Bodenpolitik. Die Näherung zu leistungsstarken ortsansässigen Unternehmen bei Kombination transportintensiver Produktion mit guter verkehrlicher Anbindung an das regionale und nationale Hauptstraßennetz erscheinen nachhaltig.

Die im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 1999) /11/ definierten Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP-Harz * 2007) /13/ enthaltenen Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft (Gebiet um Aschersleben-Staßfurt) werden durch die Planung stadtnaher Standorte nicht wesentlich beeinträchtigt, zumal die Trasse der Bundesfernstraße B 6n nördlich vom Plangebiet die großräumige langfristige Entwicklung der Ackerflächen nördlich von Aschersleben begrenzt.

Die Stadt Aschersleben hat die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die entsprechende positive Stellungnahme (Landesplanerische Feststellung) der oberen Landesplanungsbehörde liegt mit Schreiben vom 09.01.2008 vor.

- "...stelle ich fest, dass die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Gewerbegebiet-Güstener Straße" mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist."

Gemäß Zweitem Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 13.12.2007 erfolgte die Zuordnung des Salzlandkreises zur Planungsregion Magdeburg. Die zuständige Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde dazu im Verfahren beteiligt, und stimmte mit Schr. vom 30.01.2008 dem Bebauungsplan zu.

- " Das o.g. Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar."

9. Planungskonzept

Das sich über ca. 27,4 ha erstreckende Plangebiet beinhaltet in der derzeitigen Nutzung keine oberirdische Bebauung. Das gesamte Gebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die bestehenden, unterirdischen Leitungen (Siehe Punkt 5) verbleiben am Standort.

9.1 Bauflächen

Geplant ist ein kompaktes Gewerbegebiet mit Abstufungen der zulässigen Nutzung entsprechend der Verträglichkeit zum angrenzenden, natürlichen und baulichen Bestand.

Die Anordnung der Gewerbegebiete erfolgte dabei nach Zweckmäßigkeit der Erschließung und funktioneller Zuordnung zu den benachbarten, bereits genutzten Gewerbegebieten.

Die Größe der Bauflächen soll sich am jeweiligen Nutzungsbedarf der Investoren orientieren.

Durch den Verlauf der Planstraßen werden Grundstücke mit einer jeweiligen Tiefe zwischen 60 bis 150 m nutzbar, die in Gewerbegebiete zusammengefasst werden.

Die Grundstücksbreite ist dabei variabel. Es werden derzeit Nutzungseinheiten von ca. 60 - 80 m Breite vorgeschlagen. Damit ergeben sich Grundstücksflächen zwischen ca. 4.100 bis 9.300 m².

Vorgesehene Hauptnutzungen im Plangebiet sind (von Norden nach Süden):

1. Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO

dazu zählen:

- **Gewerbegebiet (GE 1)** - Bauflächen (01 - 02)
östlich des Grünstreifens, zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und der Planstraßen L
- **Gewerbegebiet (GE 2)** - Bauflächen (03 - 05)
nördlich der Planstraße N, zwischen westlicher Plangebietsgrenze und Planstraße L
- **Gewerbegebiet (GE 3)** - Bauflächen (06 - 07)
westlich der Planstraße L bis zur westlichen Plangebietsgrenze
- **Gewerbegebiet (GE 6)** - Bauflächen (15 - 29)
östlich der Planstraße L bis zur östlichen Plangebietsgrenze

Die Gewerbegebiete haben eine Gesamtfläche von : 15,16 ha.

Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich nach § 8 BauNVO, wobei so wenig wie möglich Einschränkungen erfolgen sollen.

2. Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO, eingeschränkt

- **Gewerbegebiet (GE 4 (E))** - Bauflächen (08 - 09)
östlich der Hecklinger Str. bis zur Planstraße L und nördlich der Planstraße M
- **Gewerbegebiet (GE 5 (E))** - Bauflächen (10 - 14)
südlich der Planstraße M bis zu den Grünflächen an der südlichen Plangebietsgrenze

Da diese Gewerbegebiete bis ca. 50 m Luftlinie relativ nah an den bestehenden Kleingärten der Gartenanlage Tonkuhle e.V. sowie mit ca. 200 m Luftlinie zur Florian-Geyer-Siedlung liegen, soll die Nutzung dahingehend eingeschränkt werden, dass nur Betriebe auf den Gewerbegebieten (GE 4 und GE 5) zulässig sind, deren Nutzungen hinsichtlich der Emissionen, insbesondere Lärmentwicklung, mit der angrenzenden Erholungsnutzung bzw. Wohnbebauung verträglich sind. Die eingeschränkten Gewerbegebiete haben eine Gesamtfläche von : 5,37 ha.

Die bebaubaren Flächenabschnitte innerhalb der Gewerbegebiete sind mittels Baugrenzen gekennzeichnet. Die Baugrenzen haben i.d.R. einen Abstand von 6,00 m zum öffentlichen Straßenraum und etwa 3,0 - 6,0 m zu angrenzenden Grünflächen (siehe Einschriebe im Planteil A). Damit soll eine gewisse städtebauliche Ordnung und Kompaktheit zugunsten der Entwicklung von Grünflächen gefördert werden. Zusätzlich sollen Behinderungen bzw. Beeinträchtigungen des Straßenraums und des Verkehrs durch Aktivitäten bzw. Nutzungen auf den Gewerbegrundstücken ausgeschlossen werden.

Für die Begrenzung der Nutzungsintensität auf den Gewerbegrundstücken wird mittels Grundflächenzahl das max. zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Damit soll den natürlichen Gegebenheiten am Stadtrand, als Übergangssituation zur freien Landschaft Rechnung getragen werden.

Zusätzlich wird mittels Festsetzung der max. zulässigen Geschossfläche mit 1,2 eine flächenhaft max. 2-geschossigkeit erreicht werden, die im Plangebiet in Anlehnung an die Nachbarbebauung max. zulässig erscheint.

Mit den Festsetzungen der max. Bauhöhe von 25 m über Oberkante Fußboden Erdgeschoss soll gem. § 18 BauNVO zusätzlich das mögliche Bauvolumen in der Höhe begrenzt werden, um eine Anpassung an die Nachbarbebauung zu erzielen und der Stadtrandsituation zu entsprechen.

Entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (weder offen noch geschlossen) festgelegt, um den Interessen der künftigen Investoren weitgehend zu entsprechen und bauliche Anlagen für unterschiedliche Nutzungserfordernissen und Erscheinungsformen zu ermöglichen.

9.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt mit 2 Anbindungen (Planstraße M und Planstraße N) an die Hecklinger Straße von Westen und die Siemensstraße von Nordosten. Dabei ist vorgesehen, dass die Hecklinger Straße als Primärmaßnahme außerhalb des Plangebiets für den zu erwartenden Lkw-Verkehr zusätzlich befestigt und ausgebaut wird.

Es ist im weiteren Verfahren zu klären, ob der Knoten Planstraße N/Hecklinger Straße später Zubringerfunktion zur B 6n über die B 180 erhält, so dass der Quell- und Zielverkehr für das Plangebiet mittelfristig hauptsächlich über diesen Knoten als Hauptzufahrt abgewickelt wird.

Die öffentlichen Planstraßen bilden das Grundgerüst der Erschließung. Die bestehende Siemensstraße im östlich angrenzenden Gewerbegebiet Güstener Str., 2. Erweiterung, wird nach Westen verlängert und schwenkt als Planstraße L nach ca. 125 m nach Süden.

Dicht an der östlichen Plangebietsgrenze in Nord-Süd-Richtung verlaufend bildet die Planstraße K einen Ringschluss mit den o.a. Straßen. Dieser Straßenring begünstigt die Verkehrsführung und -verteilung sowie das Fahrverhalten der Nutzer innerhalb des Plangebiets.

Sämtliche Planstraßen werden 2-spurig mit einer Gesamtfahrbahnbreite von 6,50 m hergestellt.

Straßenquerschnitt:

- links Gehweg (Pflaster)	2,00 m
- Trennstreifen mit Bord (unbefestigt)	1,00 m
- 2 Fahrspuren, je 3,25 m breit (Bitumen)	6,50 m
- Lkw-Parkstreifen (Pflaster)	2,50 m
- Schrammbord (befestigt)	0,75 m
<hr/>	
Ausbaubreite Straßenraum insgesamt	12,75 m

Straßen und Knoten werden so ausgelegt, dass Sattelzüge und Busse des ÖPNV im Plangebiet verkehren können. In allen Straßen (außer Planstraße N) werden Halte und Parkmöglichkeiten für Lkw vorgesehen. Beiderseits der Fahrbahn sind Hochborde vorgesehen.

Die Planstraßen M und N erhalten im Knotenbereich zur Hecklinger Straße Spuraufweitungen, bzw. Abbiegespuren zur Verbesserung der Kurvenfahrten für Lkw.

Im öffentlichen Straßenraum erfolgt die unterirdische technische Erschließung der Gewerbeflächen sowie die Regenentwässerung der Straßen. Die Beschilderung mit Straßennamen wird empfohlen.

9.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Im öffentlichen Straßenraum sind folgende Leitungen der technischen Ver- und Entsorgung vorgesehen:

- Trinkwasser)	
- Schmutzwasser)	
- Regenwasser)	Aussagen und Hinweise der Leitungsträger
- Gas)	beachten!
- Strom)	
- Telefon)	
- Straßenbeleuchtung)	

Zur Verbesserung der Versorgungssicherheit, insbesondere Löschwasserbedarf, werden Flächen zur technischen Ver- und Entsorgung an festgelegten, verkehrsgünstigen Standorten errichtet. Die Flächen haben eine Größe von ca. 15 x 20 m = 300 m² (siehe Einschriebe im Planteil A). Die Flächen für Ver- und Entsorgung erhalten jeweils Zufahrten von den öffentlichen Straßen.

Da der tiefste Geländepunkt im Südwesten des Plangebiets liegt, wurde die Regen- und Schmutzwasserentsorgung mit Gefälle nach Südwesten orientiert.

An der südwestlichen Plangebietsgrenze wird entsprechend der topografischen Situation ein Regenrückhaltebecken mit etwa 3.300 m² Wasserfläche, einschließlich Flachwasserzonen und natürlichem Böschungsverlauf, errichtet. Es ist beabsichtigt, das ankommende Regenwasser der Straßen- und Gewerbeflächen bei Starkregen hier zwischenzuspeichern, um den Abfluss in den Kanal der Hecklinger Straße zu begrenzen und zu dosieren.

Die Ausweisung von Leitungsrechten zur Versorgung Dritter erfolgt im nördlichen Plangebiet für bestehende Fernwasserleitungen und geplante Elektrokabel..

Anschlüsse an die im nördlichen Bereich querenden Fernwasserleitungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

(Hinweise im Anhang beachten!)

9.4 Grünflächen

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze werden Pflanzflächen den Übergang vom Gewerbegebiet zur freien Landschaft bzw. zu angrenzenden Nutzungen verträglicher gestalten und z.T. Biotopvernetzungen erzeugen. Dabei sollen mind. 10 m breite Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen in Form mehr-reihiger Grenzstrukturen als Buschgruppen mit Bäumen und Unterwuchs sowohl optische Gliederungselemente darstellen als auch Biotopfunktion erfüllen.

Im Westen erfolgt dies zur Unterstützung und Verbreiterung der alten Obstgehölzreihe an der Hecklinger Straße. In den Bestand der Obstbaumreihe wird nicht eingegriffen.

Im Norden, im Bereich der querenden Fernwasserleitungen und im Südwesten, am Regenrückhaltebecken, sind Aufweitungen der Grünflächen vorgesehen (siehe Einschriebe im Planteil A). Damit wird die abschirmende Funktion der Gehölzflächen zur Gartenanlage im Südwesten bzw. zur freien Landschaft im Norden unterstützt.

Im Süden soll eine deutliche Zäsur durch die 20 m breiten Grünflächen als Entwicklungsflächen typische Landschaftselemente hervorbringen und im Verbund mit 3 m breiten privaten Pflanzstreifen und der bestehenden Pappelreihe das Grünpotential am Standort entwickeln helfen.

Unterstützt wird die Biotopentwicklung von ca. 3 m breiten, mindestens 2-reihigen Pflanzstreifen als Begleitgrün entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Gewerbegrundstücken sowie dem 3 m breiten Pflanzstreifen entlang der Planstraßen und den beidseitig zu pflanzenden Straßenbäumen. Optisch werden die ausgewiesenen Grünflächen breiter erscheinen, da die jeweiligen Baugrenzen der Grundstücke Baukörper nur in einem Abstand von ca. 3,00 - 6,00 m zu den Pflanzflächen (siehe Einschrieb im Planteil A) zulassen.

Alle Gewerbegrundstücke werden bis max. zu 60 % bebaubar sein. Das bedeutet, dass zusätzlich zu den o.a. Grünflächen auf den Freiflächen der Investoren Grünflächen mit individueller Bepflanzung errichtet werden.

10. Zahlen und Daten

Größe des Plangebiets	(Geltungsbereich)	27,37 ha	100 %
1. Baugebiete		20,64 ha	75,4 %
Gewerbegebiet (GE 1)	Bauflächen 01 - 02	0,87 ha	
Gewerbegebiet (GE 2)	Bauflächen 03 - 05	2,01 ha	
Gewerbegebiet (GE 3)	Bauflächen 06 - 07	1,76 ha	
Gewerbegebiet (GE 6)	Bauflächen 15 - 29	10,59 ha	
		15,23 ha	
Gewerbegebiet eingeschränkt GE 4-(E)	Bauflächen 08 - 09	1,63 ha	
Gewerbegebiet eingeschränkt GE 5-(E)	Bauflächen 10 - 14	3,74 ha	
		5,37 ha	
Flächenkorrektur nach Umringvermessung (GE) zu B-Plan Güstener Str. 2. BA, 2. Erweiterung gehörig		0,04 ha	
2. Verkehrsflächen		2,19 ha	8,0 %
Planstraße K		0,65 ha	
Planstraße L		0,86 ha	
Planstraße M		0,54 ha	
Planstraße N		0,14 ha	
3. Grün- und sonstige Flächen		4,54 ha	16,6 %
Öffentliche Flächen für Anpflanzungen		3,78 ha	
Private Flächen für Anpflanzungen		0,36 ha	
		4,14 ha	
Wasserflächen (Regenrückhaltebecken)		0,33 ha	
Flächen zur Ver- und Entsorgung		0,07 ha	
		0,40 ha	

11. Bodenordnerische Maßnahmen

Für Umlegungsverfahren im Sinne der Änderung von Grundstückszuschnitten besteht gegenwärtig keine Veranlassung, da die Stadt Eigentümer aller Flächen ist.

12. Begründung planungsrechtlicher u. bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

(§ 1 Textliche Festsetzungen)

Jeweilige Begründung - kursiv

12.1 Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet (GE)

Die Festsetzung von Gewerbegebieten entspricht den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans. Sowohl aus dem Stadtgebiet wegen Störpotential auszusiedelnde, wie auch neu anzusiedelnde Gewerbe sollen zur Schaffung besserer Produktionsbedingungen und zusätzlicher Arbeitsplätze am Standort angesiedelt werden.

12.1.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Da in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet bereits stabile Arbeitsplätze vorhanden sind und für ergänzende Investitionen der Investoren bzw. neu anzusiedelnde, ergänzende Partner weiterer Baubedarf besteht, soll durch die Art der zulässigen Nutzung sowie die Einschränkung nach der Art der Betriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO die stabile Entwicklung am Standort fortgesetzt und eine Gliederung des Plangebiets gefördert werden.

*Aus Gründen der betrieblichen Entwicklung und aus städtebaulichen Gründen werden die im Teil A-Planteil zugewiesenen Standortbereiche für die Art der baulichen Nutzung begrenzt, um gleichfalls sowohl das Erscheinungsbild des Gewerbe- und Industriegebietes zu fördern, wie auch die Verträglichkeit hinsichtlich der benachbarten Bebauung/Nutzung zu erreichen und die zu erwartenden Emissionen auf ein verträgliches Höchstmaß zu begrenzen.
(z.B. Transportaufkommen, Suchverkehr)*

Öffentliche Tankstellen werden ausgeschlossen, da das Gewerbegebiet nicht direkt an Hauptzufahrtstraßen des Stadt liegt und ohne Einschränkung ein unnötiger Suchverkehr der Nutzer befürchtet wird.

12.1.2 In den Gewerbegebieten GE 4 (E) u. GE 5 (E) sind Lagerplätze für Bau- u. Heizmaterialien, Schrott und andere wiederverwendbare Stoffe nicht zulässig.

In der Nähe der Gewerbeflächen GE 4(E) u. GE 5(E) befinden sich vor Lärm zu schützende Nutzungen, wie die Kleingartenanlage Tonkuhle e.V. und die Florian-Geyer-Siedlung. Die o.a. Lagerplätze beinhalten erfahrungsgemäß ein Potential für periodische, unzumutbare Belästigungen durch Lärm, Staub u.a. Zur Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen werden die o.a. Lagerplätze von der zulässigen Nutzung ausgeschlossen.

12.1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden in der Regel täglich oder periodisch von vielen Menschen besucht. Da das Gewerbegebiet sich in Randlage zur Stadt befindet und kaum Anwohner in der Nähe leben sollten nicht unnötige Verkehrswege für potentielle Nutzer provoziert werden. In der Stadt Aschersleben bestehen erfahrungsgemäß geeignetere Standorte für die o.a. Nutzungen.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse nur untergeordnet sind.

Es sind je Betrieb höchstens 2 Wohnungen zulässig.
(§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Das Wohnen im Gewerbegebiet soll nur in dem Maß möglich sein, wie es das für den jeweiligen Betrieb notwendige Führungs- und Bereitschaftspersonal unbedingt erfordert. Die Errichtung von Wohnungen und deren Vermietung soll weitgehend eingeschränkt werden, da die Wohnqualität im jeweiligen Betriebsgelände voraussichtlich nur teilweise den Erfordernissen an ein gesundes Wohnen entspricht. Es fehlen am Betriebsstandort wesentliche infrastrukturelle Voraussetzungen eines Wohngebietes. Privat nutzbare Freiraumbereiche sind in Hinsicht auf die Hauptnutzung in der Regel stark eingeschränkt.

12.1.4 Im Gewerbegebiet (GE) ist der Verkauf von Lebensmitteln unzulässig.

Dies gilt nicht für Betriebe zur Herstellung, Abfüllung und Verkauf von Getränken.
(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

12.1.5 Im Gewerbegebiet (GE) darf der Verkauf an Endverbraucher nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen und ist beschränkt 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.

Dies gilt nicht für Betriebe des Verkaufs und der Reparatur von Kraftfahrzeugen und Zubehörteilen für Kraftfahrzeuge sowie für den Verkauf von Getränken.

Die Stadt Aschersleben plant am Standort vorrangig die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe. Deshalb soll der Verkauf an Endverbraucher nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Da die Gewerbeflächen auch nicht exponiert an stark frequentierten Straßen liegen, wird befürchtet, dass sowohl privater Einkaufsverkehr, wie auch Anliefer- und Produktionsverkehr sich gegenseitig behindern können. Demzufolge werden Lebensmittelmärkte von der zulässigen Nutzung ausgeschlossen.

Die Herstellung, Abfüllung und der Vertrieb von Getränken ist jedoch oft mit Lärmentwicklung und starkem Lieferverkehr verbunden. Da diese Gewerbe oft in anderen Baugebieten der Stadt störend wirken, soll im Plangebiet die Nutzung zulässig sein.

12.1.6 In den Gewerbegebieten GE 4(E) u. GE 5(E) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel je m² folgende Werte nicht überschreitet:

tags	(06.00 bis 22.00 Uhr):	L(WA"),t = 55 dB(A)
nachts	(22.00 bis 06.00 Uhr):	L(WA"),t = 40 dB(A)

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstwertes ist im Einzelfall zulässig, wenn:

- durch Lage oder Abschirmung von Emissionsquellen geringere Schalleistungspegel auftreten als bei freier Schallausbreitung und der insgesamt geltende Höchstwert nicht überschritten wird.
- In anderen Gebietsteilen geringere Schalleistungspegel auftreten als nach den Festsetzungen zulässig, die betroffenen Betriebsinhaber einer Umschichtung des höchstens zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels zustimmen und schalltechnisch nachgewiesene Nachteile für Dritte nicht zu erwarten sind.

Die Einhaltung der für die Gewerbegebiete GE 4(E) und GE 5(E) insgesamt festgesetzten Höchstwerte ist im Einzelfall nachzuweisen.

(§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Um schützenswerte Nutzungen in der Nachbarschaft (Florian-Geyer-Siedlung, Gartenanlage) nicht unzumutbar zu belasten werden die Obergrenzen für den flächenbezogenen Schalleistungspegel der in den Gewerbegebieten GE 4(E) und GE 5(E) zulässigen Betriebe und Anlagen für tags und nachts definiert. In Einzelfällen erscheint die Überschreitung der Höchstgrenzen bei Einhaltung der aufgeführten Bedingungen vertretbar.

12.2. Maß der baulichen Nutzung

(Abs. 9 Abs. 1 BauGB)

12.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Gewerbegebiete GE 1 - GE 6 gilt als Obergrenze der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Im Einzelfall können im Gewerbegebiet (GE) von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

12.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Gewerbegebiete GE 1 - GE 6 gilt als Obergrenze der baulichen Nutzung die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Es sollen im Rahmen der Festsetzungen keine unzulässigen Härten für Investoren auftreten. Da die gewerblichen Bauflächen aber auf bisher völlig unversiegeltem Gelände liegen und deshalb negative Auswirkungen auf Bodenversiegelung, Regenwassereintrag zur Grundwasseranreicherung und Bodenverdichtung zu erwarten sind, wird eine Abweichung von den Obergrenzen im § 17 BauNVO festgelegt..

Die im § 17 BauNVO definierten Obergrenzen werden mit der Festsetzung GRZ = 0,6 und GFZ = 1,2 nicht voll ausgeschöpft, da die Baugebiete auch am unmittelbaren Stadtrand den Übergang in die freie Landschaft bilden und dementsprechend ein hoher Anteil Begrünung und unbebauter Freiflächen angestrebt werden. Die festgelegten Maximalwerte entsprechen den Obergrenzen, die im Plangebiet noch zulässig erscheinen, um den Gegebenheiten der landschaftlichen Umgebung gerecht zu werden.

Über eine ausnahmsweise geringfügige Überschreitung der GRZ ist in begründeten Fällen zu entscheiden, wenn die Festsetzungen zur Bauhöhe eingehalten bzw. unterschritten sind. Das Kriterium der Bauhöhe wird besonders in den Randbereichen zur offenen Feldflur als besonders maßgeblich angesehen.

12.2.3 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf höchstens 25,0 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) liegen.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Von dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen zulässig:

- Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m², wie ortsfeste Transportgeräte und Hochbehälter, darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 6 m überschritten, die von Schornsteinen bis zu 12 m überschritten werden.
 - Bei baulichen Anlagen zur Energieversorgung und Wärmerückgewinnung, wie Heiz- und Energiezentralen, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 4 m überschritten werden.
 - Bei baulichen Anlagen der Solartechnik mit einer Grundfläche von nicht mehr als 200 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 2 m überschritten werden.
- (§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die Gesamthöhe baulicher Anlagen ist in ihrer jeweiligen Festsetzung zur Gestaltung des Stadtbildes am unmittelbaren Stadtrand von einigem Gewicht. Die in den Festsetzungen genannten Obergrenzen beziehen sich ab Oberkante Erdgeschossfußboden, des betreffenden Baukörpers als einheitliche und überschaubare Bezugsquelle, und erscheinen in der Dimensionierung als max. zulässige Höhen entsprechend der am Standort anzutreffenden Landschaft. Um den technischen Erfordernissen moderner Kommunikation und Energieversorgung zu entsprechen, werden die o.a. Zusatzhöhen für bestimmte Ausstattungen im vorherrschenden Landschaftsbild als max. zulässig betrachtet.

12.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

12.3.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) wird eine abweichende Bauweise von § 22 Abs. 1 BauNVO festgelegt. (§ 22 Abs.4 BauNVO)

Für die Investoren soll Freizügigkeit bei der Errichtung baulicher Anlagen erreicht werden. Deshalb sind Abweichungen von den Festlegungen im § 22 abs. 1 BauNVO vorgesehen.

12.3.2 Die bebaubaren Grundstücksflächen werden mit einer Baugrenze bestimmt.
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Mittels Festsetzung der Baugrenzen, die nicht überschritten werden, soll eine städtebauliche Ordnung und Gliederung im Plangebiet erreicht werden. Die Abstände von neuen Hochbauten sollen z.B. ein gewisses Maß zu den Planstraßen nicht unterschreiten. Auch sollen neue Hochbauten zu Grünflächen und Freiraumbereichen bestimmte Abstände aufweisen, damit eine Biotopentwicklung, -vernetzung und ein gewisser Artenreichtum ermöglicht wird.

Die Abstände der Baugrenzen von Straßen und anderen Nutzungen entsprechen dabei z. T. den Erfahrungen aus dem benachbarten Baugebieten des B-Plans Nr. 2, 2. Erweiterung.

12.3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Da die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Anordnung der Baugrenzen im Plangebiet sehr großzügig bemessen wurden, sollen Nebenanlagen gem. § 14 abs. 1 BauNVO zum Schutz von Grünflächen an Straßen und Grundstücksgrenzen auch nur auf den bebaubaren Flächen angeordnet werden.

12.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

12.4.1 Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen.

- Planstraßen K, L, M, N

Öffentliche Erschließungsstraßen sind notwendig, um einen allgemeinen Zugang /Zufahrt zu den Gewerbeflächen zu gewährleisten.

12.4.2 Im öffentlichen Bauraum der Planstraßen sind unterzubringen:

- 2 Fahrspuren für Kfz
- Fußweg
- Stellplätze für Kfz (teilweise)
- Straßenbeleuchtung und sonstige technische Ver- und Entsorgungsleitungen
- Straßenbegrünung, Beschilderung

Zur besseren Kontrolle und Wartung der technischen Anlagen erscheint es notwendig, dass die Systeme im öffentlichen Bauraum der Straßen eingebaut werden. Ungehinderte Anfahrbarkeit der Leitungssysteme und das weitgehende Ausschließen von direkten Behinderungen der gewerblichen Anlieger bei Havarien und Wartungsaufgaben soll erreicht werden.

12.5 Flächen für Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 21 BauGB)

12.5.1 Die Löschwasserbereitstellung erfolgt auf Flächen für Versorgungsanlagen an den Planstraßen L und M.

Die Standorte sollen Gewerbeflächen im Umkreis von ca. 300 m zur Löschwassersicherung bei erheblichem Löschwasserbedarf abdecken. Auf den Flächen sind entsprechend große Wasserbehälter zur ausreichenden Bevorratung geplant.

12.5.2 Im südlichen Plangebiet erfolgt der Bau eines Regenrückhaltebeckens.

Bei Starkregen fallen erhebliche Regenwassermengen im Plangebiet an. Diese großen Wassermassen sollen vor Übergabe an das städtische Kanalnetz der Hecklinger Straße zwischengespeichert werden und dosiert in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Damit werden geringere Kanalquerschnitte realisierbar und wird der Überschwemmungsgefahr in tiefergelegenen Stadtteilen begegnet.

12.5.3 Zur Sicherung der regionalen, technischen Versorgung bestehen folgende Leitungsrechte.

- Leitungsrecht 1 und 2 für Fernwasserversorgung
- Leitungsrecht 3 für Elektroenergie-Versorgung

Die regionale Versorgungssicherheit soll im Zuge der Baumaßnahmen und im laufenden Betrieb des Gebietes nicht beeinträchtigt werden. Es soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden, dass durch Schachtarbeiten und spätere Nutzung/Bepflanzung u.a. keine Behinderungen und Havarien an den Leitungssystemen erfolgen.

12.6. Garagen, Stellplätze, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

12.6.1 Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist nur auf überbaubaren und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Straßenbegrenzungslinie zulässig, soweit diese nicht als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.

Die Festsetzung bezieht sich auf stadtgestalterische und grünordnerische Gründe. Es wird erwartet, dass neben den Hochbauten auch die Bepflanzung eines Grundstücks von erheblichen Einfluss auf die qualitative Gestaltung und evtl. Fernwirkung ist. Deshalb sollen die zum Bepflanzen vorgesehenen Grünflächen vor Überbauten im Sinne von Nebenfunktionen, wie Stellplatzanlagen, geschützt werden.

- 12.6.2 Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m und vor Stellplätzen mindestens 2,0 m, neben oder hinter Einstellplätzen mindestens 1,5 m betragen.

Damit sollen Behinderungen im öffentlichen Straßenraum durch Vergrößerung des Sichtraumes und der Abstände zur Fahrbahn weitgehend vermieden werden.

- 12.6.3 Grundstückszufahrten dürfen jeweils höchstens 9,0 m breit sein. Die Gesamtbreite aller Zufahrten von einer Seite eines Grundstücks darf jedoch 12,0 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Es soll verhindert werden, dass entlang der Planstraßen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge Staus oder andere Behinderungen entstehen. Die Zufahrten sollen aus Gründen des Unfallschutzes auch für Ortsfremde kompakt und überschaubar sein. Die Freihaltung der Einfahrtbereiche vor Überbauung und sonstiger Nutzung dient dem ungehinderten Verkehrsfluss auf den Planstraßen.

- 12.6.4 Von der an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Hecklinger Straße und den Feldwirtschaftswegen sind weder Ein- noch Ausfahrten zulässig.

Da alle Baugrundstücke direkt an öffentliche Planstraßen angrenzen, soll die verkehrliche Erschließung auch von diesen Planstraßen erfolgen. Zusätzliche Überfahrtrechte und die evtl. Einschränkung bzw. Zerstörung von Grünflächen soll dadurch vermieden werden.

12.7. Immissionsschutz im Gewerbegebiet (GE)

- 12.7.1 Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Änderung wesentlicher Teile vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen, sind alle bestehenden Möglichkeiten zu nutzen,

- durch die Stellung des Gebäudes, die Gebäudeform, die Anordnung anderer Gebäude und deren schalltechnische Konstruktion und die Anordnung der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume (§ 2 Abs. 5 BauO LSA) in Verwaltungsgebäuden und ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, insbesondere für Schlaf-, Wohn-, Büro- und Behandlungsräume, und

- durch die Anordnung von Öffnungen, wie Fenster und Türen, der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume

lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche außerhalb und innerhalb des Gebäudes zu schaffen.

- 12.7.2 Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dachflächen, der schallbelasteten Seiten von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, die nicht lärmgeschützt angeordnet werden können, sind entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 6 nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden. Für die genannten Aufenthaltsräume sind zusätzlich Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel 65 dB(A) überschreitet. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach DVI 2719.

- 12.7.3 Für die Beurteilung des vor dem Gebäude auftretenden bzw. zu erwartenden Außenlärms sind für die verschiedenen Lärmarten die "maßgeblichen Außenlärmpegel" zugrunde zu legen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Betroffen sind die tatsächlich vor Lärm zu schützende Bereiche innerhalb des Plangebiets. Derartige Nutzungen können z.B. Betriebswohnungen im Sinne Nr. 12.1.3 sowie Verwaltungen, Praxen u.a. sein.

Es ist davon auszugehen, dass auch bei derzeitiger Nichtexistenz störender Emissionen im Einwirkungsbereich zu schützender Nutzungen spätere Änderungen im Produktionsprofil, bei technologischen Abläufen, beim Warentransport bzw. bei der Art der verwendeten Rohstoffe negative Auswirkungen auf die jeweilige Nutzung entstehen können. Deshalb sind bereits bei der Planung und beim Bau baulicher Anlagen, die zu schützenden Nutzungen dienen, alle Möglichkeiten des Lärmschutzes anzuwenden.

12.8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 12.8.1 Auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind Pflanzflächen anzulegen. Die Pflanzflächen sind z. Teil flächig, entlang der äußeren Plangebietsgrenzen oder als Pflanzstreifen, 3,0 m breit, als äußere Eingrünung der Baugebiete, auszubilden.
- 12.8.2 Je 100 m² überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche sind auf dem Grundstück des Eingriffs auf den mit Pflanzlinien gekennzeichneten Flächen mindestens zu pflanzen:
- 1 heimischer Laubbaum, Stammumfang 14 - 16 cm
 - 5 heimische Sträucher
- 12.8.3 Bei der Errichtung von Stellplätzen sind je 5 Stellplätze mindestens zu pflanzen:
- 1 heimischer Laubbaum, Stammumfang 14 - 16 cm
 - 3 heimische Sträucher
- 12.8.4 Zusätzlich zu den im Bebauungsplan - Planteil A bezeichneten Pflanzflächen sind die Grundstücksgrenzen zwischen den Gewerbegrundstücken, mindestens 1 m breit, beiderseits der jeweiligen Grenze zu bepflanzen.
- 12.8.5 Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung, Entwicklung oder Umwandlung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Für das Anpflanzen sind die aufgeführten Arten der empfohlenen Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzflächen befinden sich vorwiegend an den Rändern des Plangebiets und entlang der Grundstücksgrenzen und Straßen. Sie dienen der optischen Gliederung und Abschirmung gewerblicher Nutzungen wie der Verbesserung des Übergangs von Bauflächen in die freie Landschaft.

Mit der Festsetzung und dem Maß der vorgeschriebenen Breite (siehe Einschriebe im Teil A - Planteil) soll der landschaftliche Bezug des Plangebiets hergestellt werden und die Besonderheiten der Übergangssituation zur freien Landschaft entsprochen werden. Weiterhin wird eine Vernetzung im Biotopsystem angestrebt, wobei Ausgleichsfunktionen für dem Naturhaushalt entzogene Landschaftselemente angeboten werden. Die überwiegend langgestreckten Gehölzstreifen sollen bei möglichst großer Flächenanbindung gleichfalls Rückzugsfunktion für die Fauna bei Belästigungen auf angrenzenden Gebieten erfüllen. Die angegebene Pflanzqualität stellt dabei das Mindestmaß der funktionell notwendigen Begrünung dar.

12.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - (§ 85 BauO LSA)

1. Fassaden

- 1.1 Mehr als 10,0 m breite Außenwandflächen ohne Öffnungen sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. (§ 85 Abs. 3 BauO LSA)

2. Schaufenster

- 2.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- 2.2 An der Fassade durchlaufende Schaufensterflächen über eine Breite von mehr als 20,0 m sind im Abstand von höchstens 3,0 m über die gesamte Höhe durch mindestens 6 cm breite und mindestens 10 cm tiefe, geschosshohe, vor der Glasfläche außen angeordnete Profile zu gliedern.

Diese Festsetzung gilt nicht für Fassaden, für deren Gestaltung landesweit unternehmensinterne Richtlinien zu beachten sind. (§ 85 Abs. 3 BauO LSA)

Monotone, großflächige Fassadenabschnitte und stark blendende große Glasflächen sollen durch die Gliederung und Bepflanzung vermieden bzw. deren optische Wirkung auf das Umfeld gemindert werden.

3. Dächer

- 3.1 Geneigte Flächen eines Daches dürfen, wenn sie nicht der Belichtung dienen, nur die gleiche Neigung aufweisen. (§ 85 Abs. 3 BauO LSA)

Die Festlegung dient der optischen Erscheinung von mehrteiligen Baukörpern, Anbauten und Erweiterungen. Es soll ein einheitlicher Gesamteindruck eines Baukörpers erreicht werden.

4. Garagen

- 4.1 Für die Gestaltung von Garagen, die entweder mit dem Hauptgebäude baulich verbunden oder in Gruppen (2 oder mehr Garagen) angeordnet werden, gelten die Festsetzungen für Fassaden (1) und Dächer (3) (§ 85 Abs. 3 BauO LSA)

5. Werbeanlagen

- 5.1 Werbeanlagen sind nur entlang der Erschließungsstraßen flach an Gebäudeaußenwänden unterhalb der Traufe zulässig. Die Größe der Fläche der Werbeanlagen darf insgesamt jeweils ein Viertel der Länge bzw. Höhe der jeweiligen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind nur gemeinsame Hinweisschilder mehrerer Unternehmen.

- 5.2 Zulässig sind nur Werbeanlagen ohne grelle Farben und ohne wechselndes Licht. (§ 85 Abs. 3 BauO LSA)

Es soll eine wiederkehrende und damit schnell wahrnehmbare Art der Werbung im Baugebiet praktiziert werden. Werbeanlagen sollen einander nicht Konkurrenz machen und eine sachliche, nicht aufdringliche Farbgebung, Größe und Gesamterscheinung haben.

6. Einfriedungen

- 6.1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. Der Abstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,5 m betragen.
(§ 85 Abs. 3 BauO LSA)

Die durch Flächenversiegelung und Bebauung erzeugte weitgehende Denaturierung am Standort soll durch begrünte Einfriedungen gemindert werden. Dabei sollen die Gehölze nicht zu Behinderungen/Gefährdungen auf öffentlichen Verkehrsflächen beitragen.

13. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung ein Umweltbereich anzufertigen, der die Belange der Umweltprüfung berücksichtigt.

Da zum vorliegenden Bebauungsplan in den Jahren 2003-2004 eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erarbeitet wurde, ist in Abstimmung mit der Stadt Aschersleben sowie auf Basis verfügbarer umweltrelevanter Daten der UVS mit Grünordnungsplan (Stand: Nov. 2004) die nachfolgende, die UVS ergänzende Aufstellung zum Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 (Anlage) BauGB gegliedert.

13.1 Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts, Ziele des Bauleitplans

Plangebiet

- Gesamtfläche des Plangebiets = 273.755,515 m², (ca. 27,37 ha)
- Bestehende Nutzung = landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker).
- Derzeit keine Flächenversiegelung.
- Gesamtausdehnung des Plangebiets in

Nord-Süd-Richtung	ca.	600 m
Ost-West-Richtung	ca.	210 - 370 m

Lage/Standort

- ca. 1,5 km nördlich des Zentrums der Stadt Aschersleben, Gemarkung Aschersleben, Flur 6
- Hecklinger Str. im Westen und Gewerbegebiet Güstener Str., 2. Erweiterung im Osten
- max. Geländehöhe im Nordosten des Plangebiets = ca. 152 m ü. NN
- min. Geländehöhe im Südwesten des Plangebiets = ca. 143 m ü. NN
- Nächste Wohnbebauung = Florian-Geyer-Siedlung (22 WE Einfamilienhäuser) ca. 200 m entfernt
- Im Südwesten liegt die Kleingartenanlage Tonkuhle e.V. mit ca. 100 Gärten

Ziele des B-Plans

- Schaffung von Rechtssicherheit für geplante Erweiterungsinvestitionen
 - Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen und damit Schaffung von Arbeitsplätzen
 - Optimierung der Lager- und Produktionsflächen durch Erweiterung bestehender Produktionsstandorte
- Gewährleistung der gesetzlichen Normen für die im Umfeld bestehenden Wohnbebauungen und natürlichen Gegebenheiten
 - städtebauliche, stadtgestalterische und landschaftliche Einbindung der künftigen Nutzungen in die vorhandenen Bedingungen am Standort.

Beschreibung der geplanten Nutzungen, Festsetzungen

- Die Verkehrserschließung am Standort erfolgt durch den Bau von 4 Planstraßen (K, L, M, N).
 - jeweils 12,75 m Ausbaubreite
 - insgesamt 2,19 ha befestigte Fläche, einschließlich Straßenbegleitgrün (Bäume, Sträucher)
- Die technische Erschließung erfolgt durch Leitungsverlegung im öffentlichen Straßenraum
 - dazu 2 Standorte für technische Ausstattung (z.B. Löschwasserbehälter), Summe = 0,1 ha
 - Bau eines Regenrückhaltebeckens im Südwesten, Fläche ca. 0,33 ha.

- Die gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich gliedert sich in nachfolgende Gebiete:

Nutzungsart () Nr. d. Baufläche	Fläche (ha)	Standortbeschreibung	Bemerkungen/Auswirkungen
Gewerbegebiet (GE 1) nach § 8 BauNVO	0,87	nördliches Plangebiet bis Planstraßen L	- z.Z. Acker, starke Eingrünung zum Umland (Norden) notwendig.
Gewerbegebiet (GE 2) nach § 8 BauNVO	2,01	Plangebiet, nordwestlich Planstraße L	- z.Z. Acker, Grenzbegrünung zu Nachbargrundstücken notwendig. - Alte Kirschallee im Westen beachten u. erhalten!
Gewerbegebiet (GE 3) nach § 8 BauNVO	1,76	westliches Plangebiet, zwischen Hecklinger Str. und Planstraße L	- z.Z. Acker, Grenzbegrünung zu Nachbargrundstücken notwendig. - Alte Kirschallee im Westen beachten u. erhalten!
Gewerbegebiet (GE 4(E)) nach § 8 BauNVO, eingeschränkte Nutzung	1,63	westliches Plangebiet, zwischen Hecklinger Str. und Planstraße L	- z.Z. Acker, starke Eingrünung zur Hecklinger Str. notwendig. - Alte Kirschallee im Westen beachten u. erhalten! - Festlegungen zum Lärmschutz nötig, da Nähe der Gartenanlage Tonkuhle e.V.
Gewerbegebiet (GE 5(E)) nach § 8 BauNVO	3,74	südliches Plangebiet südlich der Planstraße M	- z.Z. Acker, deutliche Eingrünung und Festlegung zum Lärmschutz, angrenzende Gartenanlage und Florian-Geyer-Siedlung beachten!
Gewerbegebiet (GE 6) nach § 8 BauNVO	10,59	mittiges Plangebiet, zwischen den Planstraßen K und L	- z.Z. Acker, starke Eingrünung und Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft notwendig. - Festlegungen zum Lärmschutz,

- Gesamtgröße der Gewerbegebiete GE und GE(E)= 20,64 ha.
- Der max. Versiegelungsgrad beträgt 60 %.
- die max. Bauhöhe beträgt 25,0 m

b) Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Landes- u. Regionalplanung

- Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 26.8.1999
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz)- 2. Entwurf (30.01.2007)

- Stadt Aschersleben ist Mittelzentrum
- Stadt ist Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen
"...Die dafür benötigten Flächen sind näher zu konkretisieren und städtebaulich zu sichern und zu entwickeln."
- Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben ist Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
"... Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete ..."
"... bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen."
- 4-streifige Bundesstraße (B 6n) nördlich von Aschersleben
- Leitbild für Natur- und Landschaftsentwicklung
 - ausgewogenes Verhältnis von Ökologie und Ökonomie
 - dauerhafte Sicherung des Reichtums im Naturraum, biologischer, landschaftlicher Vielfalt
 - Schutz hochwertiger natürlicher Ressourcen, wie Boden, Wasser, Natur- u. Landschaftsausstattung

- Schutz des Freiraumes - ökologische Regulier- u. Vernetzungsfunktion vorh. Ökosysteme
- Erhalt der Vielfalt von Flora und Fauna
- Bereitstellung der Landschaftspotenziale zur Gewährleistung naturnaher Erholungsformen
- Schutz u. Pflege der historisch gewachsener Kulturlandschaft

Trotz konkurrierender regionalplanerischer Ziele wird der B-Plan den wichtigsten Leitgedanken folgen und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Eingriffe in den Naturhaushalt abmildern. Bereits der Standort, im Anschluss an bestehende GE-Flächen, minimiert den Bodeneingriff bei optimaler Bereitstellung von Bauland.

Flächennutzungsplan (FNP) Aschersleben, 2007

- Gewerbliche Bauflächen (Bestand u. Planung) zwischen Güstener Str. u. Hecklinger Str.
- Erhaltung und Erweiterung der Florian-Geyer-Siedlung im Südosten
- Ausbildung einer Randbegrünung um die gewerblichen Bauflächen
- Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet

Den Entwicklungsvorgaben des FNP wird im B-Plan vollständig gefolgt. Tangierende bzw. genäherte schützenswerte Nutzungen werden berücksichtigt und voraussehbar nicht unzulässig belastet.

BNatSchG vom 25.03.2002, NatSchG LSA vom 23.07.2004

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass auf Dauer gesichert sind:

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten u. Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur u. Landschaft

Allgemeine Ziele sind:

- Nachhaltiger und ganzheitlicher Schutz von Natur und Landschaft, d.h. des Landschaftsbildes, des Bodens, Wassers, der Luft und des Klimas sowie der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften.
- Jegliche Nutzung der Flächen und Ressourcen erfolgt im Einklang mit Natur und Landschaft.
- Schutz, Pflege und Entwicklung charakteristischer naturnaher Ökosysteme für alle wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihre Gesellschaften in langfristig gesicherten Populationen.
- Erhalt, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.
- Beachtung folgender Schwerpunkte bei allen Bauleitplanungen:
 - Beachtung vorhandener natürlicher Bedingungen als Grundlage für die weitere Entwicklung.
 - Abwägung der öffentlichen Belange unter Beachtung aller Schutzgüter (Landschaftsbild, Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten und ihre Lebensgemeinschaften).
 - Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Der Bodenverbrauch durch Überbauung ist auf ein unverzichtbares Maß zu beschränken
 - Landschaftlich wertvolle Gebiete sind möglichst groß und zusammenhängend von Bebauung freizuhalten. (Keine Durchschneidung durch Verkehrswege und oberirdische Versorgungsstrassen).
 - Alle Gebiete mit einem naturschutzrechtlichen Status und alle weiteren schutzbedürftigen Bereiche sind grundsätzlich zu schützen. (Aufbau eines ökologischen Verbundsystems)

- Die Siedlungsräume sind durch lokale und regionale Grünzüge zu gliedern, die zugleich der ökologischen Ausgleichsfunktion dienen sollen.
- Wasser ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu schützen und sparsam zu nutzen. Grundwasser, Quellen, stehende u. fließende Gewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Der Eintrag boden- u. wasserschädigender Substanzen ist zu verhindern.
- Zum Schutz von Luft und Klima sind die regional- u. siedlungsklimatisch bedeutsamen Gebiete (Kaltluftentstehungs-, -abfluss- u. -sammelgebiete) nachhaltig zu sichern.
- Die landwirtschaftliche Flur ist, soweit erforderlich, als Produktionsfläche und als wesentliche landschaftsprägende Flächennutzung zu erhalten und zu entwickeln.
- Die für Erholung und Freizeitgestaltung geeigneten Räume (Ferien- u. Naherholungsgebiete) sind unter Wahrung ihrer landschaftlichen Eigenarten zu erhalten und fortzuentwickeln.
- Aufsuchung, Sicherung und Gewinnung von Rohstoffen im Einklang mit den Erfordernissen des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes. Abbauflächen sind als Teile der Landschaft zu gestalten.

Berücksichtigung der Ziele im B-Plan Nr. 2 Gewerbegebiet - Güstener Str., 3. Erweiterung

- Erhaltung und Weiterentwicklung der kompakten Stadtstruktur Ascherslebens
 - Direkte Nachbarschaft des Plangebiets zu bestehenden Gewerbeflächen
 - Mitnutzung bestehender Infrastruktur am Standort über die Siemensstraße
 - Keine Ausweisung von externen Bauflächen (Splitterflächen, Splittersiedlung)
- Standortwahl mit bevorzugter Nutzung vorhandener und geplanter Verkehrswege
 - Verkehrliche Erschließung über Hecklinger Straße u. Siemensstraße
 - Gute Erreichbarkeit für Schwer- und Fernverkehr zur B 6n, B 185
 - Spätere Anschlussmöglichkeit zur B 180
- Erhaltung und Entwicklung des ortsbezogenen Grüns
 - Stabilisierung der Grünstrukturen an Ackergrenzen, Wegen, Straßengraben (10 m breite Pflanzstreifen entlang der Hecklinger Straße)
 - Entwicklung einer großräumigen Grünstruktur an der Grenze zur freien Landschaft (kompakte Fläche entlang der Fernwasserleitung)
 - Komplettierung der Ortsrandbegrünung im Übergangsbereich Siedlung/Umland
 - Pflege und Erhaltung alter Obstbaumkulturen an der Hecklinger Straße
- Ökologische Entwicklung der Baustrukturen
 - Ausbildung von Grünflächen mit Pflanzgeboten (Abschirmung schutzwürdiger Nutzungen)
 - Schaffung begrünter Grundstücksgrenzen zwischen den Gewerbeflächen
 - Pflanzgebote, Fassadenbegrünung
 - Bau eines Regenrückhaltebeckens (ca. 3.300 m² Wasserfläche) mit Flachwasserzone
 - Keine vollflächige Versiegelung auf untergeordneten Verkehrsflächen (sandgebunden Decken, geringer Versiegelungsgrad am Regenrückhaltebecken)
- Eingriff/Inanspruchnahme von Grund und Boden
 - möglichst schrittweise Weiterbewirtschaftung von Ackerflächen bis zur notwendigen Bereitstellung von Bauland
 - bei GRZ = 0,6 bleiben 40 % d. Bauflächen unversiegelt, damit Teilerhalt der Bodenfunktion
 - Plangebiet befindet sich außerhalb der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft.

13.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen nach Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

a) Bestandsaufnahme, derzeitiger Umweltzustand

Auf der Grundlage der Erfassung in der Umweltverträglichkeitsstudie /3/ ist von folgender Bewertung der einzelnen Schutzgüter auszugehen:

Schutzgut - Tiere und Pflanzen

- Plangebiet ist derzeit vollständig ackerbaulich genutzt (Intensivnutzung)
- Ackerwildkräuter sind durch intensive Bewirtschaftung auf ein Minimum zurückgedrängt. Die Fläche ist demnach durch große Arten- u. Individuenarmut der Ackerwildkräuter gekennzeichnet. Die wenigen, verbliebene Arten sind weit verbreitet, meist stickstoffliebend, wie Vogelmiere (*Stellaria media*), Schwarzer Nachtschatten (*Solanum nigrum*), u.a.
- Strukturierende Gehölze fehlen im Plangebiet völlig. Randlich sind schmale Säume von Quecken-Fluren bzw. ruderalisierter Glatthaferbestände. (Liste der vorgefundenen Pflanzen - Umweltverträglichkeitsstudie /3/, S. 7)
- Entlang der Hecklinger Str. (außerhalb vom Plangebiet) besteht eine überalterte Süßkirschenallee. Westlich der Straße ist ein Windschutzstreifen aus Hybrid-Pappeln, und am südlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist ein weiterer Pappel-Windschutzstreifen. Trotz nicht standortgerechter Artenzusammenstellung sind dies wertvolle Elemente in der sehr gehölzarmen, agrarisch bestimmten Kulturlandschaft.
- Südwestlich vom Plangebiet befinden sich Kleingartenanlagen
- Östlich an das Plangebiet angrenzend sind Gewerbeflächen, die bis zur Güstener Str. reichen.

Festgestellte Tierarten (Zufallsbeobachtungen)

- Feldhase (*Lepus europaeus*) - Rote Liste LSA, Landesamt für Umweltschutz, 2004, stark gefährdet
- Feldlerche (*Alauda arvensis*) - Vorwarnliste der Roten Liste LSA
- Rotmilan (*Milvus milvus*) - Rote Liste LSA, Landesamt für Umweltschutz, 2004, gefährdet
- Bachstelze (*Motacilla alba*) - Vorwarnliste der Roten Liste LSA
- Elster (*Pica pica*)
- Vorgenannte Tierarten haben i.d.R. einen sehr großen Aktionsradius, in dem das Plangebiet nur einen winzigen Ausschnitt darstellt.
- Trotz Anfangsverdacht war bei mehreren Geländebegehungen und intensiver Suche /3/ kein Nachweise des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) möglich.

Die geringe Vegetationsstruktur sowie die intensive Agrarnutzung beeinflussen das Fehlen von Arten mit enger Standortbindung. Deshalb wird die Leistungsfähigkeit und die Empfindlichkeit des Schutzgutes als nachrangig eingestuft.

- Vorbelastungen sind nicht bekannt, außer nutzungsbedingte Düngung und Pestizideinsatz
- Schutzgebiete sind nicht im Plangebiet, bzw. nahem Umfeld, vorhanden
 - nächste §-37-Biotop - ca. 200 m südwestlich - Alte Tonkuhle
 - ca. 800 m nordöstlich - Grüner Hügel
 - Naturdenkmal Nr. 3 - ca. 400 m südlich - Wasserlärche Hecklinger Str.
- Relevante faunistische Beziehungen zu o.a. Biotopen/Naturdenkmal sind auszuschließen.

Schutzgut - Boden

Ein sorgfältiger Umgang und Schutz des Bodens ist notwendig, da

- Boden vielfältige Funktionen im Naturhaushalt erfüllt (z.B. Stoffträger, Filter, Speicher, Lebensraum, Produktionsstandort u.a.)
- Boden bei der baulichen Nutzung i.d.R. in den oberen Schichten zerstört oder gestört wird.
- Boden nicht vermehrbar ist und in überschaubaren Zeiträumen nicht regenerierbar ist.

Im Plangebiet ist Löss-Schwarzerde über älteren Ablagerungen, wie Wellenkalk, mittlerer Buntsandstein, vorherrschend.

- gute ökologische Speicher- und Reglerleistung
- hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit mit hoher Leistungsfähigkeit

gem. geplanter Standortneunutzung ist von den Wirkfaktoren Versiegelung, Schadstoffeintrag und Verdichtung die größte Empfindlichkeit zu erwarten.

- Versiegelung:
 - Totalverlust der Bodenfunktion, damit sehr hohe Empfindlichkeit
- Schadstoffeintrag
 - Empfindlichkeit abhängig von Art und Konzentration der Schadstoffe
 - in Abhängigkeit von der Bodenart (Schadstoffmobilität, Akkumulation)
 - z.B. Schwarzerdeböden sind fähig (relativ) große Schadstoffmengen aufzunehmen, damit geringe Empfindlichkeit.
 - hoher Grundwasserflurabstand u. die geringe klimatische Wasserzuführung mit ackerbaulicher Nutzung (Kalkung) sind positiv für die Widerstandskraft des Bodens gegenüber Schadstoffen
- Verdichtung
 - Empfindlichkeit abhängig von Ton- u. Humusgehalt, Porenvolumen, Wasser- u. Luftgehalt sowie Strukturzustand
 - Löß- u. Schwarzerdeböden sind zwar überwiegend gefügestabil, hohe Fahrbelastungen bringen aber hohe Empfindlichkeiten
- Vorbelastungen sind außerhalb der Landwirtschaft nicht bekannt.
- Altlasten sind bisher nicht nachgewiesen worden.

Schutzgut - Wasser

Grundwasser:

Das Plangebiet wird als Gebiet ohne nutzbare Grundwasserführung bewertet /3/.

- Grundwasserisohypsen sind ca. 120 m ü. NN, Grundwasserflurabstand bei ca. 30 m, Damit besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen
- Die jährliche Niederschlagsmenge ist im Raum Aschersleben mit unter 500 mm sehr gering.
- In Auswertung der Boden- u. Klimaparameter wird von einer sehr geringen Grundwasserneubildungsrate mit insgesamt negativer Wasserbilanz ausgegangen.
- Damit nachrangige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes
- Die weitere Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung ist aber kritisch, damit sind die unversiegelten Böden sehr empfindlich gegenüber Eingriffen zur Neuversiegelung.
- Vorbelastungen sind nicht bekannt, Trinkwasserschutzgebiete bestehen nicht.
- Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Schutzgut - Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Regenschatten des Harzes (mitteldeutsches Trockengebiet), damit klimatisch ausgeprägt trocken-warm.

- Jahresmittel der Lufttemperatur 8,6 °C
- Julitemperatur 17,7 °C
- Jährliche Niederschläge 491 mm
- Luftschadstoffbelastung belastet (1998) /3/

Das Plangebiet ist Teil einer Kaltluftentstehungsfläche, die nächtlich abkühlt., aber infolge geringer Hangneigung nur geringen Kaltluftabfluss besitzt.

Damit nur nachrangige Leistungsfähigkeit bei klimatisch und lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Somit auch geringe Empfindlichkeit gegenüber Belastungsfaktoren.

- Teilweise Vorbelastungen durch nachbarschaftliche Emissionen vorhandener Gewerbe sind nicht auszuschließen.

Schutzgut - Landschaftsbild

- Schwaches Bodenrelief bei ausgeräumter Agrarlandschaft.
- Randliche Gehölzreihen - Süßkirschallee und Pappel-Windschutzstreifen an der Hecklinger Str.
 - Windschutzstreifen südlich vom Plangebiet
- Gartenanlagen südwestlich des Plangebietes, Gewerbeflächen östlich des Plangebietes
- Vielfalt, Eigenart und Naturnähe sind als gering einzustufen, damit sind Erlebniswirksamkeit u. der Landschaftsbildwert in der Leistungsfähigkeit nachrangig zu bewerten.
- Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaft (visuelle Veränderung erlebniswirksamer Strukturen, Flächenverbrauch, Immissionen) wird somit als gering bewertet.
- Vorbelastungen wurden nicht festgestellt.

Schutzgut - Mensch, Kultur- und Sachgüter

Mensch, Gesundheit, Wohlbefinden:

Da das menschliche Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden eng mit den natürlichen Lebensgrundlagen verbunden sind, führt jede Änderung oder Beeinträchtigung der anderen Schutzgüter auch zu Auswirkungen auf den Menschen.

- Siedlungsnaher Freiräume, wie das Plangebiet, haben eine hohe Bedeutung als:
 - Flächenreserve (Wohn- und Wohnumfeldnutzung, Freizeitnutzung, Gewerbenutzung ...)
 - visuelle und ästhetische Bereicherung der Reizempfindung
 - Lebensumfeld anderer Individuen, die auf den Menschen einwirken, sein Leben ergänzen
- Naherholung hat wegen geringer Erlebniswirksamkeit im Plangebiet eine untergeordnete Rolle
- Die Kleingartenanlage an der Hecklinger Str. hat für die Naherholung eine besondere Bedeutung. Die Empfindlichkeit gegenüber Immissionen aus dem Plangebiet, z.B. Lärm, ist hoch.
- Bestehende Gewerbeflächen östlich vom Plangebiet werden für die Wohnumfeld- und Freizeitnutzung von nachrangiger Bedeutung sein.
- Vorbelastungen wurden bei den anderen Schutzgütern bereits genannt.
- Die Bedeutung des nördlich verlaufenden Bergwerksfeldes I-B-d-214/92 (Kalisalzabbau) kann noch nicht eingeschätzt werden.

Kultur- und Sachgüter:

Trotz relativ dichter regionaler ur- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit sind archäologische Bodendenkmale im Plangebiet nicht bekannt.

- Wegen ausgedehnter Agrarflächen fehlen im Plangebiet auch zeitgenössische Kulturgüter.

Schutzgut - Biologische Vielfalt

Die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, die Vielfalt innerhalb und zwischen den Arten, sowie die Vielfalt der Ökosysteme lässt sich wegen der Datenfülle und dem Erfordernis von Fachgutachten kaum im Rahmen des B-Plans erfassen und bewerten.

Konkrete Angaben zur biologischen Vielfalt liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gem. § 2 abs. 4, Satz 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gehören zum Rahmen der Umweltprüfung auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete. In Näherung zum Plangebiet befinden sich keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, so dass Auswirkungen des B-Plans auf das Europäische Netz "Natura 2000" nicht erwartet werden.

Schutzbezogene Gesamtbewertung im Plangebiet /3/

Schutzgut	Bewertung		
	Leistungsfähigkeit	Empfindlichkeit	Vorbelastung
Tiere/Pflanzen	nachrangig	gering	nicht bekannt
Boden	hoch	bei Versiegelung sehr hoch bei Schadstoffeintrag gering bei Verdichtung hoch	nicht bekannt
Wasser (Grundwasser)	nachrangig	bei Versiegelung sehr hoch bei Schadstoffeintrag gering	nicht bekannt
Klima/Luft	nachrangig	gering	evtl. aus vorh. Gewerbe
Landschaftsbild	nachrangig	gering	keine
Mensch/Gesundheit	als Freiraum hoch für Naherholung nachrangig Kleingartenanlage hoch	Kleingartenanlage hoch	nicht bekannt
Kultur/Sachgüter	nachrangig	keine	nicht bekannt

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- Entwicklung im Plangebiet bei Durchführung/Nichtdurchführung des Vorhabens

Faktoren der Planung	bei Durchführung	bei Nichtdurchführung
1. Gewerbeflächen (GE), Erschließungsstraßen Hauptbaukörper und Nebenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - lockere Bebauung mit Gewerbebauten, ähnlich der östlich angrenzenden Bereiche (visuelle Addition, Komplettierung) - max. Versiegelung = 60 % der Bauflächen - Flächenverbrauch durch Baukörper u. Versiegelung, Denaturierung von Flächen erscheint erheblich. - Einschränkung der Wasserneubildung - Umgrenzung d. Bauflächen durch Grünstreifen, z.T. mit Bepflanzung, Pflanzbreite u. Artenwahl werden geplant. Natürliche Sukzession ist eingeschränkt. 	<ul style="list-style-type: none"> - bleibt Acker (geringes Erlebnispotential) - keine Verfügbarkeit der Erweiterungsflächen für GE - Versiegelung = 0 % - kein Flächenverbrauch Acker bleibt Reservefläche - Andere Standorte werden bebaut, evtl. keine Kombination mit bereits bebauten Standorten u. Nutzung vorh. Infrastruktur möglich - uneingeschränkte Grundwasserneubildung - keine Begrünung, ausgeräumte Agrarlandschaft, Monokultur
2. Emissionen und Verkehrsaufkommen	<ul style="list-style-type: none"> - Emissionen durch Bau und Betrieb der Anlagen, Verkehrsaufkommen auf Hecklinger Straße steigt an. - Verbindung zwischen Hecklinger Str. u. Simensstr., künftiger Anschluss an B 180 möglich, Verkehrsverlagerung möglich. 	<ul style="list-style-type: none"> - keine zusätzlichen Emissionen an diesem Standort, aber evtl. ungünstigere Emissionen an anderen Standorten. - keine Verbindung von Straßen über das Plangebiet.

Faktoren der Planung	bei Durchführung	bei Nichtdurchführung
3. Anlage von Grünstreifen an Hecklinger Straße u. im südlichen Plangebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Abgrenzung von Emissionen zu schutzwürdigen Nutzungen - Gehölzstreifen und Vegetationsinseln schaffen ein Gerüst zur Biotopvernetzung (Pflanzgebote) - Deutliche Unterstützung der Obstbaumreihe an Hecklinger Str. als bandartige Grünachse (Vögel, Kerb- u. Weichtiere), Pflanzgebote - Deutliche Grünachse im Süden zur Abschirmung von Wohnsiedlungen, Pflanzgebote - Große Grünfläche im Norden mit Pflanzinseln u. Sukzessions-tendenz als bestimmender Landschaftsbestandteil - Beseitigung der Monokultur von Intensivlandwirtschaft. 	<ul style="list-style-type: none"> - keine zusätzlichen Grünstreifen. -inseln als Maßnahmen zum Biotopverbund in freier Landschaft - Obstbaumreihe bleibt als Solitär - keine südliche Grünachse - Ausgeräumte Ackerlandschaft bleibt. - Intensivlandwirtschaft bleibt.
4. Regenrückhaltebecken	<ul style="list-style-type: none"> - Anlage eines ca. 3.300 m² großen Wasserbeckens mit wechselndem Wasserstand, Flachwasserzonen und Ufervegetation, Möglichkeiten zur Sukzession im ufernahen Bereich nach Pflanzgebot. 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Schaffung eines Stillgewässers.

- Umweltauswirkungen des Vorhabens

Schutzgut - Tiere und Pflanzen

- dauerhafter bzw. zeitweiliger Flächen- und damit Funktionsverlust durch Teilversiegelung, Baustelleneinrichtung, Bodenauf- und Abtrag, Verdichtungen durch Befahren u.a.
- Lebensraum und evtl. Verbundfunktion wird zumindest vermindert.
- Am Standort sind ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen mit überall verbreiteten Arten anzutreffen. Deshalb ist die Bedeutung und Empfindlichkeit als gering einzustufen.
- Der Verlust der Ackerflächen ist demnach nachrangig einzuschätzen
- Eine Beeinträchtigung benachbarter Flächen (Licht, Lärm, Schadstoffe) ist nicht zu befürchten, da hier auch weitverbreitete Biotoptypen geringer Empfindlichkeit bestehen.

Schutzgut - Boden

- Vorgesehene Bebauung führt zur Versiegelung und Totalverlust wichtiger Bodenfunktionen.
- Teilversiegelungen führen zu starker Beeinträchtigung der wertvollen Schwarzerdeböden.
- Baulich beanspruchte Flächen (Befahren, Lagerung) führen zur Bodenverdichtung.
- Bodenumlagerung, Auftrag u. Abtrag bedeuten eine Verschlechterung der bodenökologischen Hauptparameter (biolog. Aktivität, Bodenwasser- und -luftverhältnisse, Gefügestabilität) mit Wirkung auf Retentionsvermögen und Filter-, Puffer- u. Transformatoreigenschaften.
- Folgen sind erhebliche u. nachhaltige Beeinträchtigung der Standortqualität u. Ertragsfunktion.
- Bau- u. betriebsbedingte Stoffeinträge können zur Beeinträchtigung (Speicher- u. Reglerfunktion, biolog. Lebensraumfunktion, Anreicherung von Schadstoffen, Verringerung der Gefügestabilität) führen. Relevante Beeinträchtigungen sind bei Schwarzerdeböden jedoch nicht wahrscheinlich.

Schutzgut - Wasser

- Erhöhung des Versiegelungsgrades (Bebauung, Flächenbefestigung) führt zum Verlust von Infiltrationsflächen (Verminderung Grundwasserneubildung, Erhöhung Oberflächenabfluss) und damit zur Veränderung der Abflussregulation
- Veränderungen des Grundwasserflurabstandes und Erhöhung des Risikos der Grundwasserbeeinträchtigung sind nicht zu befürchten. (Grundwasserflurabstand beträgt ca. 20 - 30 m)
- Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Regenrückhaltebecken mit ca. 3.300 m² Wasserfläche ist geplant und wird wenigstens zeitweilig wasserführend sein. Damit entsteht zusätzlich Lebensraum für Kleininsekten und Amphibien.

Schutzgut - Klima/Luft

- Versiegelung und Überbauung bedingt den Verlust einer Kaltluftentstehungsfläche (gesamtes Plangebiet).
- lokale mikroklimatische Veränderungen (Temperatur, Luftfeuchte, Windverhältnisse) sind möglich.
- Bau- und betriebsbedingt erfolgen in gewissem Maße Emissionen von Luftschadstoffen. Da kein Kaltluftabfluss in Richtung Aschersleben besteht, können relevante Wirkungen ausgeschlossen werden.

Schutzgut - Landschaftsbild

- Vorhaben führt zur baulichen Überformung der Landschaft, zu Emissionen u. visuellen Störungen.
- Plangebiet besitzt aber nachrangige Erlebniswirksamkeit, somit sind nennenswerte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuschließen.
- Charakter der Bebauung wird dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet entsprechen. Somit ist eine Vervollständigung und Abrundung des Ortsbildes voraussehbar.

Schutzgut - Mensch, Kultur- und Sachgüter

- Nur Naherholung (geringe Erlebniswirksamkeit) besitzt der Standort kaum Potentiale. Deshalb sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.
- Der bestehende Freiraum ist eine siedlungsnaher Flächenreserve für unterschiedliche Nutzungen. Durch Komplettierung und Lückenschließung als GE erfolgt eine Ortsabrundung und rationelle Flächennutzung.
- südöstlich vom Plangebiet besteht eine Kleingartenanlage mit siedlungsnahem Erholungswert und hoher Empfindlichkeit gegenüber Emissionen (Lärm, Staub, Geruch). Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass Emissionen im Plangebiet auf ein nicht erhebliches Maß begrenzt bleiben.
- Das Plangebiet ist unbebaut, Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Gem. Umweltverträglichkeitsstudie /3/ sind bei der Beurteilung der einzelnen Schutzgüter deren Wechselwirkungen untereinander eingeflossen.

- Funktion im Naturhaushalt
- Ausprägung des Schutzgutes
- Erfordernisse und Bewertung, schutzgutübergreifend

Bei der Beurteilung der Beeinträchtigungsrisiken wurden schutzgutübergreifende Wirkungsketten berücksichtigt, wie:

- Ausbreitung von Schadstoffemissionen über die Luft
- Ablagerung im Boden mit Änderung der Standorteigenschaften (Nährstoffangebot)
- Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Die Komplexität der Wirkungsketten ist jedoch schwer insgesamt darzustellen, zumal Wechselwirkungen nicht immer sofort erkennbar sind, sondern quantitativ- und qualitätsbezogen je Schutzgut und Einflussfaktor langfristig zu beurteilen sind.

- Beeinträchtigungen durch das Vorhaben

Bei der Durchführung des Vorhabens ist von folgenden Beeinträchtigungen auszugehen:

Schutzgut - Boden:

- Bodenverlust durch Teilversiegelung
- Verschlechterung bodenökologischer Hauptparameter während der Bauzeit

Schutzgut - Wasser:

- Verlust von Versickerungsfläche durch Teilversiegelung

Schutzgut - Mensch:

- Mögliche Immissionsbelastung der südöstlich vom Plangebiet befindlichen Kleingartenanlage

Es wurden im Verlauf der Umweltprüfung außer beim Bodenentzug (großflächig) durch Versiegelung keine erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchsetzung der Planung festgestellt.

Die unvermeidbare Bodenbeanspruchung (Entzug des Bodens für die planmäßige Bebauung) ist gem. Punkt 10 - Zahlen und Daten auf folgende Maximalwerte festgesetzt:

- Baugebiete, insgesamt 20,64 ha
- Verkehrsflächen 2,19 ha

Die Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. abgemindert werden. Konflikte erscheinen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in angemessenem Zeitraum kompensierbar, zumal erfahrungsgemäß nicht alle Bauflächen sofort, sondern gestaffelt nach Baubedarf, entzogen werden.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Planung

Nachfolgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollten durchgesetzt werden:

• Bodenschutz:

- Beschränkung der Neubebauung auf ausgewiesenen GE-Flächen innerhalb der Baugrenzen
- Vermeidung vollflächiger Versiegelung für Erschließungswege, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, Fugenpflaster, Schotter u.a.
- Rückbau und Renaturierung während der Bauzeit beanspruchter Flächen (Verkehr, Lager ...)

• Regenwasserversickerung

- Versickerung unbelasteter Niederschlagswässer von Dachflächen u. anderer Flächen vor Ort.
- Zuführung der restlichen Regenwässer dem Regenrückhaltebecken, zur Abflussregulierung.

• Beschränkung der Lärmimmission im Südwesten

- Begrenzung und Kontrollen zur Lärmentwicklung speziell im südwestlichen Plangebiet, in der Nähe schützenswerter Anliegernutzungen.

• Landschaftsschutz

- Anlegen begrünter Grundstücksbegrenzungen (Grünachsen mit Gehölzpflanzungen)
- Schaffung optisch deutlicher Pflanzstreifen entlang der Straßen und entlang der Plangebietsgrenzen als Übergang zur freien Landschaft.
- Gliederung großflächiger Glasfassaden und Außenwandflächen zur Milderung starker Reflektionen und monotoner Großfassaden durch Fassadenbegrünung
- Einhaltung der vorgegebenen Höhenbegrenzung.

- Kompensationsbedarf

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie /3/ wurde der erforderliche Kompensationsbedarf für den vorgesehenen Eingriff ermittelt. Schwerpunkte bilden:

- Kompensation der unvermeidbaren und nachhaltigen Beeinträchtigungen
- Landschaftsgerechte Wiederherstellung des Landschaftsbildes

Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen konnte mittels Modellrechnung eine Kompensation erreicht werden.

- Summe der Bilanz der vorhandenen Situation = 136.880 Wertpunkte
- Summe der Bilanz der voraussichtlichen Situation = 136.955 Wertpunkte

Rechnerisch wurde bei der Bewertung der dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen eine geringe Überkompensation ermittelt. Deshalb wird erwartet, dass die vom Vorhaben verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen im Naturhaushalt langfristig vollständig kompensiert werden können und das Landschaftsbild wiederhergestellt wird.

Mittel- bis langfristige Artenkontrollen erscheinen sinnvoll, um den Biotopwert der zu schaffenden Grün- und Gehölzflächen sowie der entstehenden Wasserfläche einzustufen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich

Andere Varianten wurden geprüft, aber im Planungsablauf verworfen bzw. korrigiert:

- Vermeidung der Planstraße N
 - Fläche der Planstraße ist zusätzliche Gewerbefläche
 - Wegfall der mehrachsigen Anbindung an die Hecklinger Straße damit Konzentration des Quell- und Zielverkehrs auf den Knoten Planstraße M/Hecklinger Str.
 - Wegfall der möglichen späteren Verlängerung zur B 180, Richtung Magdeburg, damit Verzicht auf eine hilfreiche, direkte Anbindung nach Norden.
- zusätzliche Versorgungsflächen für technische Infrastruktur
 - Verringerung von Gewerbeflächen
 - Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche am Regenrückhaltebecken
- Verzicht auf Gewerbeflächen mit Nutzungsbeschränkung
 - Gefahr unzumutbarer Immissionsbelastung an schützenswerten Nutzungen (Gartenanlage, Florian-Geyer-Siedlung)
- Andere Standortwahl im Stadtgebiet
 - Vergrößerung/Optimierung anderer Standorte, z.B. Junkersfeld, erscheint in der notwendigen Dimension nicht möglich.
 - Die zusätzliche Entwicklung eines eigenständigen Standortes scheidet aus ökonomischen und ökologischen aus.

13.3 Zusätzliche Angaben

a) Verwendete Verfahren der Umweltprüfung, Probleme

- Digitale Flächen- und Lagebestimmung zu o.a. Standorten, Entfernungsmessung
- Ermittlung und Vergleich von Höhen, Niederungsflächen, Hilfsmittel - Topograf. Karten
- Mehrfache Bestandsaufnahme und Kartierung, Augenscheinnahme in der Feldflur (Plangebiet und Umgebung)
- Augenscheinliche Bestimmung des Artenspektrums (Flora, Fauna)
Vergleich über mehrere Jahre und nach Jahreszeiten
- Botanische Erfassung und Bestimmung ausgewählter Gehölzarten an der Hecklinger Str.
- Jahreszeitliche Beobachtung der Bewirtschaftung von Ackern, Wiesen, Fruchtfolgen u.a.

Probleme bestehen in allgemeiner Form:

- Die genauen Anforderungen künftiger Unternehmen sind im Plangebiet noch nicht bekannt.
- Rang- und Reihenfolge der Flächeninanspruchnahme kann kaum vorausbestimmt werden, so dass die Standorte der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Flächenmanagement entschieden werden.
- Mögliche Konflikte zwischen noch praktizierter Landwirtschaft und Baumaßnahmen können derzeit nicht erfasst werden.

b) Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gem. Punkt 13.2b treten erhebliche Umweltauswirkungen in erster Linie durch die geplante Flächenversiegelung auf. Um die Auswirkungen zu mindern, werden nachfolgende Überwachungen angestrebt:

- Schrittweise und sparsame Inanspruchnahme von Ackerland nach Bedarf und Baufortschritt der Erschließung und Investition sowie zeitnaher Rückbau nicht mehr benötigter Baustelleneinrichtungen
- Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Mutterboden am Standort
- Rationelle Anordnung von Baustraßen und Baustelleneinrichtungen zur Weiterbewirtschaftung nicht benötigter Flächen
- Flächenmanagement zur rationellen Bereitstellung von Bauflächen
- Periodische Beobachtungen und Auswertungen von auftretenden Umweltveränderungen auf der Basis von Feldbeobachtung/Überwachung (Tiere, Pflanzen, Bodenbeschaffenheit, Grundwasser-Oberflächenwasserstände, Klima, Landschaft)
- Anwuchskontrollen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Anweisung / Kontrolle von Bauunternehmen und Investoren zur Vermeidung des Eintrags von Bodenschadstoffen
- Messungen von Immissionen auf angrenzenden Geländen evtl. schützenswerter Nutzungen
- Verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Such- und Schleichverkehren

c) Zusammenfassung

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen des vorliegenden B-Plans werden erhebliche Umweltauswirkungen durch die Inanspruchnahme von Bauland mit investitionsbedingter Flächenversiegelung erwartet.

- Die gem. gesetzlicher Grundlagen zu bewertenden Schutzgüter wurden erfasst.
Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erfolgen voraussichtlich beim:

Schutzgut - Boden: - Bodenverlust durch Teilversiegelung
- Verschlechterung bodenökologischer Hauptparameter während der Bauzeit

Schutzgut - Wasser: - Verlust von Versickerungsfläche durch Teilversiegelung

Schutzgut - Mensch: - Mögliche Immissionsbelastung der südöstlich vom Plangebiet befindlichen Kleingartenanlage

- Die unter 13.1a aufgeführten Baugebiete (GE) stellen die Maximalkapazität der Bebauung dar.
 - Gesamtgröße der Gewerbegebiete GE und GE(E)= 20,64 ha.
 - Der max. Versiegelungsgrad beträgt 60 %.
 - die max. Bauhöhe beträgt 25,0 m
- Der Standort liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbeflächen
- Es erfolgt eine Standortabrundung und Ausnutzung bestehender technischer Ressourcen.
- Die zur Kompensation erforderlicher Eingriffe in den Naturhaushalt notwendigen Maßnahmen wurden mittels Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bestätigt.
Danach sind die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vollständig kompensierbar und das Landschaftsbild ist landschaftsgerecht wiederherstellbar.
- Zur Minderung und Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen werden notwendig:
 - Beschränkung der Nutzung auf den Gewerbeflächen GE(E) 4 und GE(E) 5
 - Umfassende Anlage von Grün- und Pflanzflächen entlang der Grundstücksgrenzen und an den Außenflächen des Gewerbegebietes mit Pflanzgeboten
 - Anlage von kompakten Pflanzflächen mit Möglichkeiten zur Sukzession im Norden und am Regenrückhaltebecken.
 - Vermeidung vollflächiger Versiegelung von Zufahrten, Stellplätzen und verkehrsbedingt möglicher Wege und Plätze.
- Erhaltung und Entwicklung des ortsbezogenen Grüns

Langzeitbeobachtungen der natürlichen Umwelt, der Artenvielfalt, der Verträglichkeit von Nutzungen und des Landschaftsbildes sollten auf städtischer Ebene erfolgen, um § 1 BauGB und § 1 BNatSchG zu gewährleisten.

Anlage 4: Textliche Festsetzungen

Teil B - Textteil

PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Aschersleben hat auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA 1993, S. 568), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2008 (GVBl. LSA 2008, S. 40, 46) den Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Güstener Straße", 3. Erweiterung, bestehend aus:

Planzeichnung und nachstehenden textlichen Festsetzungen im Form von

- Planungsrechtlichen Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Aschersleben,

Siegel

.....
Michelmann, Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Stand: 05.05.2008)

- Planungsrechtliche Festsetzungen - (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE)

Gewerbegebiete (GE) sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Art der zulässigen Nutzung und nach der Art der Betriebe gegliedert und teilweise eingeschränkt (E).

1.1 In den Gewerbegebieten (GE) sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 In den Gewerbegebieten GE 4(E) u. GE 5(E) sind Lagerplätze für Bau- und Heizmaterialien, Schrott und andere wiederverwendbare Stoffe nicht zulässig.

1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse nur untergeordnet sind.

Es sind je Betrieb höchstens 2 Wohnungen zulässig.
(§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.4 Im Gewerbegebiet (GE) ist der Verkauf von Lebensmitteln unzulässig.

Dies gilt nicht für Betriebe zur Herstellung, Abfüllung und Verkauf von Getränken.
(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

- 1.5 Im Gewerbegebiet (GE) darf der Verkauf an Endverbraucher nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen und ist beschränkt 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.

Dies gilt nicht für Betriebe des Verkaufs und der Reparatur von Kraftfahrzeugen und Zubehörteilen für Kraftfahrzeuge sowie für den Verkauf von Getränken.

- 1.6 In den Gewerbegebieten GE 4(E) u. GE 5(E) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel je m² folgende Werte nicht überschreitet:

tags	(06.00 bis 22.00 Uhr):	L(WA"),t = 55 dB(A)
nachts	(22.00 bis 06.00 Uhr):	L(WA"),t = 40 dB(A)

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstwertes ist im Einzelfall zulässig, wenn:

- durch Lage oder Abschirmung von Emissionsquellen geringere Schalleistungspegel auftreten als bei freier Schallausbreitung und der insgesamt geltende Höchstwert nicht überschritten wird.
- In anderen Gebietsteilen geringere Schalleistungspegel auftreten als nach den Festsetzungen zulässig, die betroffenen Betriebsinhaber einer Umschichtung des höchstens zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels zustimmen und schalltechnisch nachgewiesene Nachteile für Dritte nicht zu erwarten sind.

Die Einhaltung der für die Gewerbegebiete GE 4(E) u. GE 5(E) insgesamt festgesetzten Höchstwerte ist im Einzelfall nachzuweisen. (§ 11 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (Abs. 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Gewerbegebiete GE 1 - GE 6 gilt als Obergrenze der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Im Einzelfall können im Gewerbegebiet (GE) von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Gewerbegebiete GE 1 - GE 6 gilt als Obergrenze der baulichen Nutzung die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.3 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf höchstens 25,0 m über Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) liegen. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Von dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen zulässig:

- Bei baulichen Anlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m², wie ortsfeste Transportgeräte und Hochbehälter, darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 6 m überschritten, die von Schornsteinen bis zu 12 m überschritten werden.
- Bei baulichen Anlagen zur Energieversorgung und Wärmerückgewinnung, wie Heiz- und Energiezentralen, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 4 m überschritten werden.
- Bei baulichen Anlagen der Solartechnik mit einer Grundfläche von nicht mehr als 200 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 2 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 5 und 6 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) wird eine abweichende Bauweise von § 22 Abs. 1 BauNVO festgelegt. (§ 22 Abs.4 BauNVO)
- 3.2 Die bebaubaren Grundstücksflächen werden mit einer Baugrenze bestimmt.
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen.
- Planstraßen K, L, M, N
- 4.2 Im öffentlichen Bauraum der Planstraßen sind unterzubringen:
- 2 Fahrspuren für Kfz
- Fußweg
- Stellplätze für Kfz (teilweise)
- Straßenbeleuchtung und sonstige technische Ver- und Entsorgungsleitungen
- Straßenbegrünung, Beschilderung

5. Flächen für Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 21 BauGB)

- 5.1 Die Löschwasserbereitstellung erfolgt auf Flächen für Versorgungsanlagen an den Planstraßen L und M.
- 5.2 Im südlichen Plangebiet erfolgt der Bau eines Regenrückhaltebeckens.
- 5.3 Zur Sicherung der regionalen, technischen Versorgung bestehen folgende Leitungsrechte.
- Leitungsrecht 1 und 2 für Fernwasserversorgung
- Leitungsrecht 3 für Elektroenergie-Versorgung

6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)

- 6.1 Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist nur auf überbaubaren und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Straßenbegrenzungslinie zulässig, soweit diese nicht als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.
- 6.2 Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss vor Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 3,0 m und vor Stellplätzen mindestens 2,0 m, neben oder hinter Einstellplätzen mindestens 1,5 m betragen.
- 6.3 Grundstückszufahrten dürfen jeweils höchstens 9,0 m breit sein. Die Gesamtbreite aller Zufahrten von einer Seite eines Grundstücks darf jedoch 12,0 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 6.4 Von der an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Hecklinger Straße und den Feldwirtschaftswegen sind weder Ein- noch Ausfahrten zulässig.

7. Immissionsschutz im Gewerbegebiet (GE)

- 7.1 Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Änderung wesentlicher Teile vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen, sind alle bestehenden Möglichkeiten zu nutzen,
- durch die Stellung des Gebäudes, die Gebäudeform, die Anordnung anderer Gebäude und deren schalltechnische Konstruktion und die Anordnung der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume (§ 2 Abs. 5 BauO LSA) in Verwaltungsgebäuden und ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, insbesondere für Schlaf-, Wohn-, Büro- und Behandlungsräume, und
 - durch die Anordnung von Öffnungen, wie Fenster und Türen, der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume
- lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche außerhalb und innerhalb des Gebäudes zu schaffen.
- 7.2 Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dachflächen, der schallbelasteten Seiten von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, die nicht lärmgeschützt angeordnet werden können, sind entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 6 nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden. Für die genannten Aufenthaltsräume sind zusätzlich Lüftungsanlagen vorzusehen, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel 65 dB(A) überschreitet. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach DVI 2719.
- 7.3 Für die Beurteilung des vor dem Gebäude auftretenden bzw. zu erwartenden Außenlärms sind für die verschiedenen Lärmarten die "maßgeblichen Außenlärmpegel" zugrunde zu legen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 8.1 Auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind Pflanzflächen anzulegen. Die Pflanzflächen sind z. Teil flächig, entlang der äußeren Plangebietsgrenzen oder als Pflanzstreifen, 3,0 m breit, als äußere Eingrünung der Baugebiete, auszubilden.
- 8.2 Je 100 m² überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche sind auf dem Grundstück des Eingriffs auf den mit Pflanzlinien gekennzeichneten Flächen mindestens zu pflanzen:
- 1 heimischer Laubbaum, Stammumfang 14 - 16 cm
 - 5 heimische Sträucher
- 8.3 Bei der Errichtung von Stellplätzen sind je 5 Stellplätze mindestens zu pflanzen:
- 1 heimischer Laubbaum, Stammumfang 14 - 16 cm
 - 3 heimische Sträucher
- 8.4 Zusätzlich zu den im Bebauungsplan - Planteil A bezeichneten Pflanzflächen sind die Grundstücksgrenzen zwischen den Gewerbegrundstücken, mindestens 1 m breit, beiderseits der jeweiligen Grenze zu bepflanzen.
- 8.5 Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung, Entwicklung oder Umwandlung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Für das Anpflanzen sind die aufgeführten Arten der empfohlenen Pflanzliste zu verwenden.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - (§ 85 BauO LSA)

1. Fassaden

- 1.1 Mehr als 10,0 m breite Außenwandflächen ohne Öffnungen sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. (§ 85 Abs. 3 BauO LSA)

2. Schaufenster

- 2.1 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- 2.2 An der Fassade durchlaufende Schaufensterflächen über eine Breite von mehr als 20,0 m sind im Abstand von höchstens 3,0 m über die gesamte Höhe durch mindestens 6 cm breite und mindestens 10 cm tiefe, geschosshohe, vor der Glasfläche außen angeordnete Profile zu gliedern.

Diese Festsetzung gilt nicht für Fassaden, für deren Gestaltung landesweit unternehmensinterne Richtlinien zu beachten sind. (§ 85 Abs. 3 BauO LSA)

3. Dächer

- 3.1 Geneigte Flächen eines Daches dürfen, wenn sie nicht der Belichtung dienen, nur die gleiche Neigung aufweisen. (§ 85 Abs. 3 BauO LSA)

4. Garagen

- 4.1 Für die Gestaltung von Garagen, die entweder mit dem Hauptgebäude baulich verbunden oder in Gruppen (2 oder mehr Garagen) angeordnet werden, gelten die Festsetzungen für Fassaden (1) und Dächer (3) (§ 85 Abs. 3 BauO LSA)

5. Werbeanlagen

- 5.1 Werbeanlagen sind nur entlang der Erschließungsstraßen flach an Gebäudeaußenwänden unterhalb der Traufe zulässig. Die Größe der Fläche der Werbeanlagen darf insgesamt jeweils ein Viertel der Länge bzw. Höhe der jeweiligen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind nur gemeinsame Hinweisschilder mehrerer Unternehmen.

- 5.2 Zulässig sind nur Werbeanlagen ohne grelle Farben und ohne wechselndes Licht. (§ 85 Abs. 3 BauO LSA)

6. Einfriedungen

- 6.1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. Der Abstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,5 m betragen. (§ 85 Abs. 3 BauO LSA)

Anlage 5: Pflanzliste

Die nachfolgenden Gehölze erscheinen für Pflanzmaßnahmen im Plangebiet geeignet.

deutsche Bezeichnung

botanisch

Große Laubbäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Silberpappel	Populus alba
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Esche	Fraxinus exelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus

Mittelgroße und kleine Laubbäume:

Feldahorn	Acer campestre
Holzapfel	Malus silvestris
Sandbirke	Betula pendula
Mehlbeere	Sorbus aria, Magnifica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica

Hohe Sträucher:

Felsenbirne	Amerlanchier ovalis
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Liguster	Ligustrum vulgare

Niedrige Sträucher:

Auwald-Stachelbeere	Ribes uva-ursii
Braut Spiere	Spiraea arguta
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Fingerkraut	Potentilla
Hartriegel	Cornus sanguinea

Kletterpflanzen:

Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera caprifolium

Weiterhin verwendbar:

Alpen-Waldrebe	Clematis alpina
Jungfernrebe	Parthenocissus quinquefolia
Glycinie	Wisteria sinensis

Anlage 6: Hinweise, Quellen und Literatur

Hinweise

Abfallentsorgung

Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die §§ 163-167 Wassergesetz (WG LSA) i.V. mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen (VAwS LSA) zu beachten und einzuhalten. Mineralisches Material (u.a. Bodenaushub, Straßenaufbruch, Bauschutt) ist durch den Besitzer einer Verwertung zuzuführen. Nichtmineralisches und nicht verwertbares Material ist den Abfallentsorgungsanlagen des Landkreises zu überlassen. Erzeuger u. Besitzer von gewerbl. Siedlungsabfällen haben nach § 7 GewAbfV Entsorgungsträger zu beauftragen bzw. deren Abfallbehälter zu nutzen.

Altlasten

Bei unerwartet auftretendem Altlastenverdacht ist umgehend das Landratsamt, Sachgebiet Altlasten, zu informieren. Beim Aufschluss von Altablagerungen/Verunreinigungen ist unverzüglich das Umweltamt beim Landkreis zu informieren.

Baugrund und Grundwasser

Die Tragfähigkeit des Baugrundes und die Grundwasserstände sollten im Rahmen von Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn ermittelt werden.

Bodenfunde

Bei unerwartet auftretenden Bodenfinden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals besteht nach Denkmalschutzgesetz LSA Meldepflicht bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und beim Landesamt für Archäologie. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz LSA sind derartige Bodenfunde bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, und eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt bzw. dessen Beauftragen ist zu ermöglichen. Die ausführenden Betriebe sind zu informieren.

Müllentsorgung

Von Unternehmen und Nutzern sind in Abstimmung mit den zuständigen Entsorgungsunternehmen geeignete Maßnahmen zur Müllentsorgung zu vereinbaren.

Sicherheits- u. Gesundheitsschutz

Für die Planung und Ausführung der Bauobjekte ist die Bereitstellung eines Koordinators sowie die evtl. Erarbeitung eines Sicherheits- u. Gesundheitsschutzplanes erforderlich. Eine Vorankündigung von Bauarbeiten ist 2 Wochen vor Baubeginn an das zuständige Staatl. Gewerbeaufsichtsamt notwendig. Gem. Strahlenschutzverordnung sind bei der Verarbeitung von Mansfelder Kupferschlacke auf die Gefahren enthaltener Radionuklide zu achten. Bei größeren Arbeiten besteht Informationspflicht an das Landesamt f. Umweltschutz (LAU)

Trinkwasseranlagen sind durch das Gesundheitsamt beim Landkreis zu überwachen. Für Probenahmen, Abnahmen sind die Vorschriften des Arbeitsblattes W 395 zu beachten.

Straßensperrungen - Zufahrten

Notwendige Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum sind nach § 45 Abs. 6 StVO vor Baubeginn bei Vorlage eines Verkehrszeichenplans bei der Unteren Verkehrsbehörde des Landkreises zu beantragen. (Antrag auf verkehrsregelnde Maßnahmen)

Bei der Ausbildung von Zufahrten sind die Anbindetrichter der Fahrzeuggröße anzupassen. Sichtverhältnisse und Gefälle sind zu beachten. Abstimmungen mit dem zuständigen Straßenbauamt werden empfohlen.

Technische Erschließung

Hinweise und Forderungen aus den Stellungnahmen der Versorgungsträger zum jeweiligen Vorhaben sollten bei der Bauvorbereitung und -durchführung vom Vorhabenträger beachtet werden. Die technischen Anschlussbedingungen sind im Rahmen der technischen Erschließungsplanung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die ausführenden Baubetriebe sind verpflichtet, ausreichende Zeit vor Baubeginn Schachterlaubnisscheine bzw. Leitungseinweisungen von den Versorgungsträgern, insbesondere von den Stadtwerken Aschersleben, einzuholen.

Telekommunikationslinien

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone (Breite ca. 0,30 m) für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Bei geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- u. Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen 1989, zu beachten.

Vermessungspunkte

Bei allen Maßnahmen sind bestehende Vermessungspunkte und Markierungen des geodätischen Festpunktnetzes zu beachten und diese lage- u. höhenstabil zu schützen. Gefährdungen des Festpunktnetzes sind unverzüglich der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen.

Quellen, Literatur

/1/ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

/2/ Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.4.1993, (BGBl. I S. 466)

/3/ BIANCON Gesellschaft für Biotop-Analyse und Consulting mbH (12/2004)
Umweltverträglichkeitsstudie und Grünordnungsplan für die 3. Erweiterung des B-Planes Nr. 2 "Gewerbegebiet Güstener Straße" in Aschersleben, Halle/S.

/4/ Büro für Umweltplanung Dr. Michael
Landschaftsplan Aschersleben, Entwurf (Stand 02/1994), Wernigerode

/5/ Fickert, H. C.; Fieseler, H. (1992) Baunutzungsverordnung - Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 7. Auflage, Köln

/6/ Fickert, H. C.; Fieseler, H. (2002) Der Umweltschutz im Städtebau - Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben, Bonn

/7/ Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert (2003) Verkehrsentwicklungsplan Aschersleben, Auszug, Analysebelastungen 2002 und Prognosebelastungen 2015 im Straßennetz

/8/ Kuschnerus, U. (2001): Der sachgerechte Bebauungsplan - Handreichungen für die kommunale Planung, Bonn

/9/ Linz, D. - Ingenieurbüro für Vermessungs- und Bauwesen: Auszug aus der Straßenplanung zum B-Plan Nr. 2 Gewerbegebiet Güstener Str., 2. Erweiterung

/10/ Menzel, P.; Deutsch, M.; Krautter, H. (1996): Aktuelles Praxishandbuch der Bauleitplanung, Band 2, Augsburg

/11/ Ministerium für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (1999):
Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999, in: Sonderdruck aus GVBl. LSA Nr. 28 v. 26.08.1999, S. 244 Anlage 1, geändert durch VO vom 05.07.2007 (GVBl. LSA S. 214)

/12/ Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990

/13/ Regionale Planungsgemeinschaft Harz
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz, 2. Entwurf, Stand 30.01.2007, Quedlinburg

/14/ Stadt Aschersleben (2003):
- Bebauungsplan Nr. 02-"Gewerbegebiet Güstener Straße", Auszug Planteil, Entwurf 2001, Textliche Festsetzungen, Begründung
- Auszug aus der digitalen Grundkarte mit Plangebiet und Topografie
- Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben, 2007
- Luftbild