STADT ASCHERSLEBEN

SALZLANDKREIS

BEBAUUNGSPLAN NR. 02

„GEWERBEGEBIET – GÜSTENER STRASSE“

3. ERWEITERUNG
2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

STAND: Satzung
Oktober 2018

STADT ASCHERSLEBEN
AMT 40 STADTPLANUNG
MARKT 1
06449 ASCHERSLEBEN

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 5
4. Einordnung des Plangebiets 5
5. Gegenwärtige Nutzung 6
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 8
9. Planungskonzept 12
9.1 Bauflächen 12
9.2 Verkehrliche Erschließung 14
9.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen 14
9.4 Grünflächen 15
10. Zahlen und Daten 16
11. Bodenordnerische Maßnahmen 16
12. Begründung planungsrechtlicher u. bauordnungsrechtlicher Festsetzungen 16
12.1 Art der baulichen Nutzung 16
12.2 Maß der baulichen Nutzung 18
12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 19
12.4 Verkehrsflächen 20
12.5 Flächen für Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte 20
12.6 Garagen, Stellplätze, Zufahrten 21
12.7 Immissionsschutz im Plangebiet 21
12.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 22

Anlagen:

1. Übersichtsplan M. 1:20.000 Seite 6
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2012) M. 1:20.000 Seite 8
3. Hinweise, Quellen und Literatur ..... Seite 24

1. Übersicht zum Aufstellungsverfahren und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufstellungsbeschluss

- Beschluss des Stadtrates der Stadt Aschersleben über die Aufstellung, Billigung und Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet - Güstener Straße", 3. Erweiterung 2. Änderung am 09.05.2018 (Beschluss - Nr. 444/18)

Die Stadt Aschersleben hat das erste Verfahren zur Aufstellung des Bebbauungsplanes Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße", 3. Erweiterung vom November 2003 bis Juli 2008 durchgeführt. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.07.2008 den Bebauungsplan Nr. 02 mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 85 BauO LSA „Gewerbegebiet - Güstener Straße" 3. Erweiterung als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist am 26. Juli 2008 im Amtsblatt der Stadt Aschersleben Ausgabe Nr. 115/2008 veröffentlicht worden.

Im Sommer 2008 konnte im Gewerbegebiet Güstener Straße erfolgreich die Fa. Petraluxe GmbH angesiedelt werden. Diese Ansiedlung hatte einen Flächenbedarf von ca. 13,6 ha und für den technologischen Prozess wurde eine Produktionshalle von 563 m Länge realisiert. Auf Grund dieser Ausdehnung wurde auch das System der Erschließungsstraßen angepasst. Planungsrechtlich wurde die 1. Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erforderlich. Das Verfahren hierfür vom Dezember 2008 bis Oktober 2009 durchgeführt. Der Stadtrat fasste den Satzungsbeschluss am 21.10.2009. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte 03. März 2018 und damit trat die Rechtskraft ein.

In der Folgezeit hat sich im Norden des Plangebietes die Fa. NOVO-Tech GmbH nach Westen erweitert und die Fa.H+E Logistik GmbH konnte 2014 angesiedelt werden. Weitere Reserveflächen wurden durch diese beiden Firmen angekauft. Damit sind 100 % der Gewerbeflächen für weitere Betriebserweiterungen belegt.

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt Aschersleben gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren im Rahmen der eigenen Planungshoheit durchgeführt. Da lediglich ursprünglich geplante Erschließungsanlagen wegfallen, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich nicht im Außenbereich, sondern es besteht seit 2008 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Grundfläche der vier Teilgebiete beträgt 13.800m² und ist somit kleiner als 20.000m². Eine UVP-Plicht bzw. allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls besteht demzufolge nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Anlage 1 Pkt. 18.7 nicht.

Vorbereitung / Vorplanung zur Erschließung

- Die technische Erschließung am Standort basiert auf den Anschlussmöglichkeiten im bestehenden Straßennetz der 2. und 3. Erweiterung.
- Entsprechende Straßenverbindungen und Leitungsrechte bestehen bereits.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Entfällt – Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Beteiligung der TöB gem. §§ 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB 23.05.2018 – 04.07.2018

Entwurf- und Auslegungsbeschluss

- Beschluss des Stadtrates der Stadt Aschersleben zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 09.05.2018
  (Beschluss - Nr. 444/18)

Beteiligung der Bürger, Öffentliche Auslegung

- Beteiligung der Bürger gem. § 3 abs. 2 BauGB 04.06.2018 – 04.07.2018

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, 1. Änderung
  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, 2. Änderung
  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 Straße durch Gewerbeansiedlungen kontinuierlich zu entwickeln und Arbeitsplätze zu schaffen.
Dabei sollen sowohl alte Gewerbebrachen wie auch komplette Neuerschließungen städtebaulich nachhaltend als Bauland für gewerbliche Neuansiedlungen dienen.
Hauptbeweggründe für die nördliche Gewerbeentwicklung waren neben der dauerhaft hohen Anzahl von Arbeitslosen im Territorium (Salzlandkreis anhaltend über 10 %) besonders die Verfügbarkeit entsprechender Bauflächen, die Verkehrsentwicklung im Norden Aschersleben mit dem Bau der B 6n und deren Anschlussstellen und die standortgünstigen, vorhandenen Kapazitäten.

Profilbestimmende Betriebe im bestehenden Gewerbegebiet östlich des Plangebietes sind z.B.:

- Druckerei Mahnert GmbH, Hertzstraße 3
- Eicken Maschinenbau Service GmbH, Siemensstraße 23
- Gartenland GmbH Aschersleben, Dieselstraße 1
- TAS Transport - Logistik GmbH, Hertzstraße 9
- NOVO-Tech GmbH Co. & KG, Siemensstraße 31
- Clopay Advanced Printing Aschersleben GmbH, Daimlerstraße 10/12
- Mondi Ascania GmbH, Daimlerstraße 8
- LHB Beschichtungs GmbH & Co. KG, Daimlerstraße 3
- Prüßner Werkzeuge, Maschinen, Industriebedarf, Handel GmbH, Siemensstraße 9

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

Faktoren zur Standortwahl des Bebauungsplans im Norden:

- gute Verkehrsanbindung zur Kreisstraße K 1374 Güstener Straße (ehem. Bundesstraße B 185), südöstlich des Plangebietes
- Bundesstraße B 180 (Magdeburger Chaussee), im Westen verlaufend, Anschluss über die Hecklinger Straße möglich.
- neu errichtete B 6 im Norden, mit Anschluss an die B 180 und B 185
- ausgedehnte Gewerbe- und Industriegebiete mit guter Auslastung unmittelbar im Osten

- verfügbare regionale Arbeitskräfte mit Tradition im Maschinenbau und verarbeitender Industrie
- nördlich der Stadt gelegene Gewerbestandorte 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.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der 2. Änderung der Bauleitplanung verfolgt die Stadt Aschersleben die Absicht, die von ihr angestrebten städtebaulichen Ziele und Zwecke zu konkretisieren. Das Erschließungssystem soll optimiert werden, da alle Flächen bereits erschlossen sind und durch Betriebe genutzt werden. Der Bedarf für die geplanten Planstraßen K und M besteht nicht mehr und könne somit als zusätzliche Gewerbeflächen umgewidmet werden.

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

Zwecke:

- Ausweisung von Gewerbegebietsflächen für Gewerbe aller Art,
- Spezifizierung der baulichen Nutzflächen nach Produktionsbedarf, Nutzungsintensität der Produktions- und Lagerflächen, und weiterem Baubedarf durch Festsetzung von Baugrenzen.
- Abgestufte Gliederung der 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.

4. Einordnung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbegebiet Güstener Straße", 3. Erweiterung 2. Änderung liegt ca. 2 km nördlich des Stadtzentrums, unmittelbar westlich bestehender Gewerbegebiete an der Güstener Straße (K 1374). 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 274.005 m² = 27,4 ha.

Die nächste Wohnbebauung (Florian-Geyer-Siedlung, 29 Eigenheime) befindet sich außerhalb des Plangebiets, an der Güstener Straße, in einer Entfernung von ca. 250 m Luftlinie.
Westlich der Hecklinger Straße liegt die Kleingartenanlage Tonkuhle 86 e.V. mit ca. 95 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 1: Übersichtsplan ca. M. 1:20.000 mit Plangebiet

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
[Geobasisdaten/ Stand]
© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18-30696-10-14

5. Gegenwärtige Nutzung

Im Plangebiet ist zu 46 % bebaut. Die übrigen Flächen sind entweder durch die vorhandenen Firmen bereits erworben bzw. es bestehen Kaufoptionen.
Profilbestimmende Betriebe im bestehenden Gewerbegebiet sind:

- NOVO-Tech GmbH & Co. KG, Siemensstraße 31

- Petralux GmbH, Siemensstraße 34
- H + E Logistik GmbH, Siemensstraße 37

An der nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich 2 unterirdische Fernwasserleitungen DN 900 und DN 1000 sowie dazugehörige 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 untertägigen Kalisalzabbau bei Winningen. Nutzungsbeschränkungen im Plangebiet sind dazu derzeit nicht bekannt. Laut Auskunft der SOLVAY SODA Deutschland GmbH vom 11.08.2004 ist geplant, ein wesentlich kleineres Abbaufeld zu beantragen.

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 2. Änderung liegen folgende Flurstücke der **Flur 6, Gemarkung Aschersleben:**

Flur	Flurstücke	Flurstücke	Flurstücke	Flurstücke	Flurstücke
6	376	391	424	448	463
	377	392	426	451	464
	379	398	430	452	465
	380	401	431	453	466
	382	405	432	454	467
	383	406	433	455	468
	385	408	434	456	469
	386	409	435	457	470
	387	410	436	459	471
	388	420	437	460	
	389	422	438	461	
	390	423	439	462	

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 274.005 m² (27,4 ha)

7. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

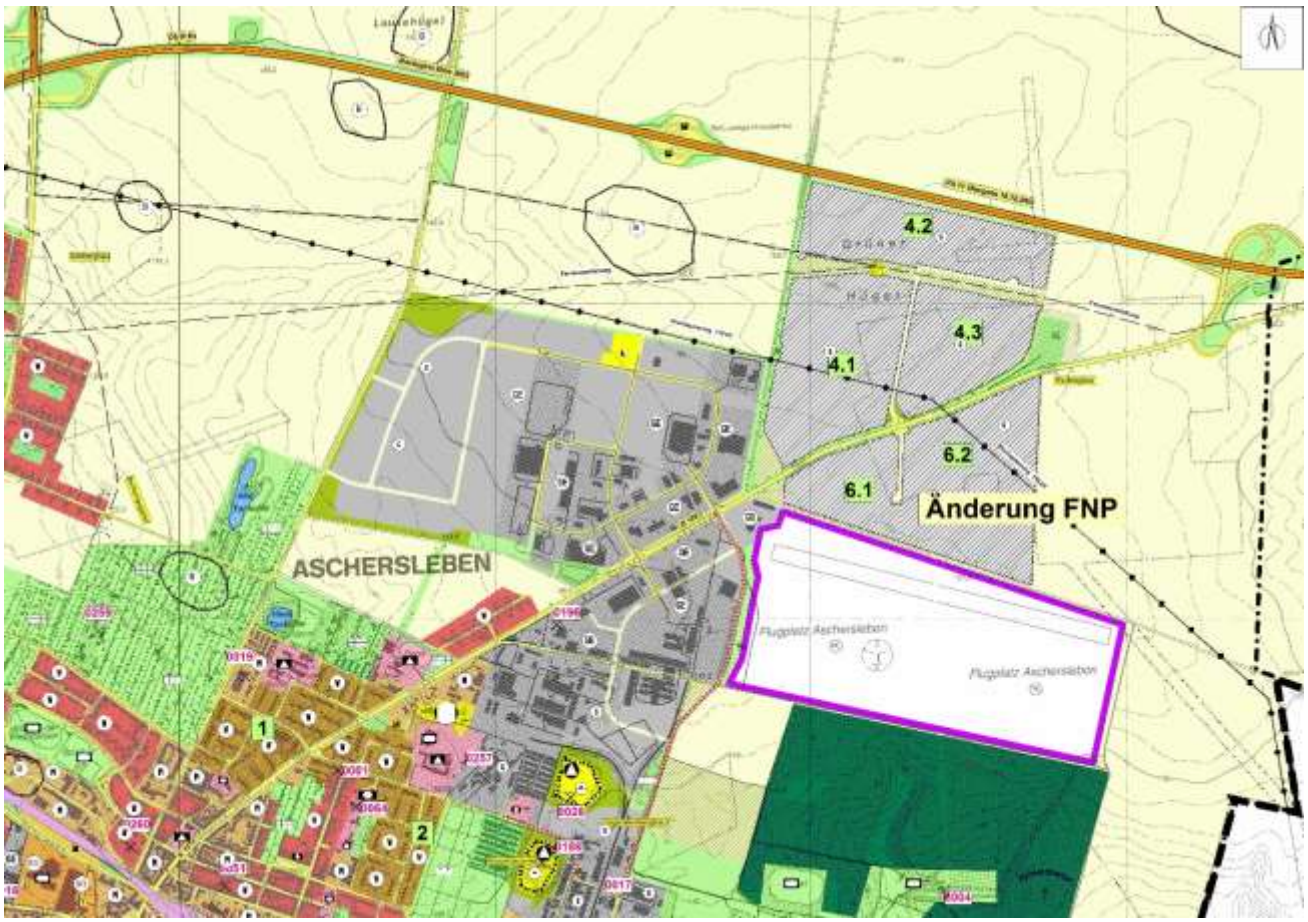
Die Stadt Aschersleben verfügt seit dem 01.12.2007 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan(FNP). /14/ Die Flächen des Plangebietes sind bis zur Hecklinger Straße als Planflächen für die Gewerbeentwicklung ausgewiesen. Zum 21.07.2012 ist die 1. Änderung zum Flächennutzungsplan rechtswirksam geworden. Gegenstand der 1. Änderung war die Ausweisung des Industriegebietes „Zornitzer Weg“ östlich des Gewerbegebietes „Güstener Straße“ nördlich der Kreisstraße K 1374.
Für die Durchführung des Verfahrens lagen dringende wirtschaftliche Gründe vor, da in den ersten beiden Teilgebieten des Gewerbegebietes mehrere Unternehmen mit hohem Flächenbedarf angesiedelt wurden. Gleichfalls ist die Schaffung von Arbeitsplätzen oberstes Gebot, bei einer regionalen Arbeitslosenquote von rd. 10 %.

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

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 und landwirtschaftlichen Nutzung 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 (2012) /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
[Geobasisdaten/ Stand]
© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18-30696-10-14

8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbegebiet Güstener Straße", 3. Erweiterung 2. Änderung vorgesehene Ausweisung von Gewerbegebieten, einschließlich der örtlichen Erschließung entspricht den Erfordernissen des gestiegenen Bedarfs 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. (LEntwG LSA) vom 23.04.2015, (GVBl. LSA 2015,S. 170) /11/

1.2 Planungsregion - Lage des Salzlandkreises in der Planungsregion Magdeburg.
1.4 Ländlicher Raum - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben - Teile des Salzlandkreis Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben

1.5 Entwicklungsachsen
- Lage der Stadt Aschersleben an einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung; B 6n

Grundsätze
(G 12) - In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.
(G 13) - Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig
- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

(Z 18) Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten.
(Z 23) - Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.

2.1 Zentrale Orte
(Z 28) - Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als
- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln.
(Z 37) - Mittelzentrum - Aschersleben; ... ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ...einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

3.1 Wirtschaft
(Z 58) - Aschersleben - bedarfsgerechte Weiterentwicklung als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- u. Gewerbeflächen

4.1 Schutz des Freiraumes,
4.1.1 Natur und Landschaft

(G 86) - Schutz von Natur und Landschaft bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen
(G 87) - Beschränkung auf das notwendige Maß bei der Freiraumbeanspruchung durch Siedlungen
(G 90) - Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

4.1.3 Gewässerschutz

(Z 127) - Grundwasser ist flächendeckend vor Belastungen zu schützen. Natürliche Bedingungen für die Grundwasserneubildung dürfen nicht verschlechtert werden.

4.1.4 Klimaschutz, Klimawandel
(G 100) - Hinwirken auf eine energiesparende, integrierte Siedlungs- u. Verkehrsentwicklung
(G 102) - Maßnahmen zur Hochwasservorsorge, Freihaltung gefährdeter Bereiche von Neubebauung ...
(G 103) - Verbesserung der Niederschlagswasser-Versickerung durch versiegelungsarmes Bauen...
(G 105) - Verstärkte Berücksichtigung bioklimatischer Veränderungen bei der Siedlungsentwicklung; Freihaltung von Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebieten sowie -abflussbahnen
(G 107) - Sicherung eines ökologischen Verbundsystems zur ... Erhaltung der biologischen Vielfalt
4.1.5 Bodenschutz und Flächenmanagement
(G 109) - Erhalt der natürlichen Vielfalt, Aufbau u. Struktur, stofflichen Zusammensetzung u. Wasserhaushalt des Bodens ...
(G 110) - Flächenbeschränkung auf notwendiges Maß bei Neuinanspruchnahme für Siedlungszwecke

4.2 Freiraumnutzung,
4.2.1 Landwirtschaft
(G 115) - Für die Landwirtschaft geeignete u. von ihr genutzte Böden sind zu erhalten...
(G 122) - Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - Gebiet um Staßfurt - Köthen - Aschersleben

Die Grundsätze und Leitlinien des LEP LSA werden durch den B-Plan und im Rahmen der Festsetzungen im B-Plan weitgehend berücksichtigt
Die landesplanerischen Vorgaben werden im Rahmen des B-Plans beachtet. Vorrang- u. Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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 Magdeburg /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 ……...2018 vor.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (1. Entwurf)
Für das Plangebiet sind künftig beachtlich:

Grundsätze

G 1-1 - ausgewogene Siedlungs- u. Freiraumstruktur entwickeln
- Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten u. unbesiedelten Bereich sichern
- ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische ... Verhältnisse anstreben

G 2-2 - Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

G 3-1 - Die großräumige u. übergreifende Freiraumstruktur ist zu erhalten u. zu entwickeln.
- Die Freiräume sind in ihrer Bedeutung für funktionsfähige Böden, für den Wasserhaushalt, die Tier- u. Pflanzenwelt sowie das Klima zu sichern...
- Wirtschaftliche u. soziale Nutzungen des Freiraums sind unter Beachtung seiner ökologischen
Funktionen zu gewährleisten.

G 3-2 - ... Im Interesse einer nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist u. eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst Flächen sparend u. umweltschonend erfolgt.

G 3-4 - Die spezifischen landschaftlichen Werte u. natürlichen Ressourcen ... sind zu schützen u. zu
entwickeln....

G 7-1 - Natur und Landschaft ... sind zu schützen, zu pflegen u. zu entwickeln.
- Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen
- Die Naturgüter, insbesondere Wasser u. Boden, sind sparsam in Anspruch zu nehmen...
- Beeinträchtigungen des Naturhaushalts u. d. Landschaftsbildes sind zu kompensieren.
- Bei ... ökologischen Funktionen u. landschaftsbezogenen Nutzungen sind ... Wechselwirkungen zu berücksichtigen.
- Für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen u. überschwemmungsgefährdeten Bereichen zu sorgen....

G 9-3 - Der Boden soll in seiner natürlichen Vielfalt, ..., in seinem Wasserhaushalt geschützt, erhalten u. nach Möglichkeit verbessert werden.
- Berücksichtigung der ökologischen Funktion des Bodens ...
- Die weitere Versiegelung von Böden soll vermieden werden.

G10-2 - Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, ..., Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

G12-2 - Die Kulturlandschaft mit ihren typischen Landschafts- u. Ortsbildern ... ist zu sichern, zu entwickeln.

Berücksichtigung:

Die vorgenannten Grundsätze werden im Rahmen des B-Plans weitgehend und unter Beachtung der gesamtstädtischen Entwicklung nachhaltig wirkend berücksichtigt.

Ziele/Grundsätze der Raumordnung

Vorranggebiete:

- für Hochwasserschutz 5.1.1. Z 1-4
- Flächen zwischen den Uferlinien und Hochwasserdeichen, sowie die Ausuferungs- u. Retentionsflächen der Eine, Wipper, Liethe
- Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz

von Leben u. Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

Berücksichtigung:

Die Wipper und die Eine fließen weit ab des Plangebietes (Entfernung 2,5 km südöstlich)

- für Landwirtschaft: Nordöstliches Harzvorland

Berücksichtigung:

Im Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. In der Umgebung existierende landwirtschaftliche Nutzflächen, einschl. Stilllegungsgebiete, werden von der Planung nicht berührt.

Vorbehaltsgebiete:
- für Hochwasserschutz - ergänzen die Vorranggebiete für Hochwasserschutz um die Ausweisung
5.2.1 Z 1-2 der potentiellen Überflutungsbereiche ....
- ... ist den Belangen des Hochwasserschutzes bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Berücksichtigung:

Gem. Begründung zu Z 1 im REP Harz werden die Belange des Hochwasserschutzes bei der Abwägung besonders gewürdigt. Das betrifft Bereiche, wie Auen oder tiefliegende Bereiche, die über die Grenzen des HQ 100 hinausgehen und bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Betroffen sind auch bebaute Bereiche der Flusstäler, die bereits Siedlungsflächen umfassen und einem hohen bis geringen Hochwasserrisiko ausgesetzt sind.

- für d. Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Mittleres Wippertal bei Aschersleben
Unteres Einetal bei Aschersleben

Berücksichtigung:

Das Plangebiet liegt nach Kartenprüfung außerhalb des ökologischen Verbundsystems.

- für die Landwirtschaft Gebiet um Aschersleben-Staßfurt

Berücksichtigung:

Im Plangebiet befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. In der Umgebung existierende landwirtschaftliche Nutzflächen werden von der Planung nicht berührt.

9. Planungskonzept

Das sich über ca. 27,4 ha erstreckende Plangebiet ist voll erschlossen und wird bereits zu 46 % baulich genutzt. Die bestehenden, unterirdischen Leitungen (Ferwasserleitungen: siehe Punkt 5) verbleiben am Standort.

9.1 Bauflächen

Geplant ist, die Kompaktheit des Gewerbegebietes mit Abstufungen der zulässigen Nutzung

entsprechend der Verträglichkeit zum angrenzenden, natürlichen und baulichen Bestand beizubehalten. Die Anordnung der Teilgebiete 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.

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

1. Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO

dazu zählen:

- **Gewerbegebiet (GE 1)**
- östlich des Grünstreifens, zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und der Siemensstraße

- **Gewerbegebiet (GE 2)**
- östlich der Siemensstraße bis zur östlichen Plangebietsgrenze

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_e 3)**
- östlich der Hecklinger Straße bis zur Siemensstraße

- **Gewerbegebiet (GE_e 4)**
- südlich der Siemensstraße bis zur südlichen Plangebietsgrenze

Da diese Gewerbegebiete bis ca. 50 m Luftlinie relativ nah an den bestehenden Kleingärten der Gartenanlage Tonkuhle 86 e.V. sowie mit ca. 250 m Luftlinie zur Florian-Geyer-Siedlung liegen, soll die Nutzung dahingehend eingeschränkt werden, dass nur Betriebe auf den Gewerbegebieten (GE_e 3 und GE_e 4) zulässig sind, deren Nutzungen hinsichtlich der Emissionen, insbesondere Lärmentwicklung, mit der angrenzenden Erholungsnutzung bzw. Wohnbebauung verträglich sind.
Die eingeschränkten Gewerbegebiete haben eine Gesamtfläche von : 5,11 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 der Anbindung der Siemensstraße an die Hecklinger Straße von Westen und die Siemensstraße von Nordosten.

Die öffentliche Planstraße bildet das Grundgerüst der Erschließung. Die bestehende Siemensstraße im östlich angrenzenden Gewerbegebiet Güstener Str., 2. Erweiterung, wurde nach Westen verlängert und schwenkt nach ca. 170 m nach Süden.

Sämtliche Planstraßen wurden 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
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 werden Halte- und Parkmöglichkeiten für Lkw vorgesehen. Beiderseits der Fahrbahn sind Hochborde vorgesehen.

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, wurden Flächen zur technischen Ver- und Entsorgung an festgelegten, verkehrsgünstigen Standorten errichtet. Die Flächen haben eine Größe von ca. 15 x 16 m = 250 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 wurde entsprechend der topografischen Situation ein Regenrückhaltebecken mit etwa 1.800 m² Wasserfläche, einschließlich Flachwasserzonen und natürlichem Böschungsverlauf, errichtet. Das ankommende Regenwasser der Straßen- und Gewerbeflächen wird bei Starkregen hier zwischengespeichert, 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 Elektrokabel. Anschlüsse an die im nördlichen Bereich querenden Fernwasserleitungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Im Teilgebiet GE 1 wird ein Leitungsrecht (LR 3) zu Gunsten der ASCANETZ GmbH vorgesehen, um bei starkem Elektrobedarf einen Kurzschluss zur Hecklinger Straße herzustellen.

(Hinweise im Anhang beachten!)

9.4 Grünflächen

Entlang der 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 ist an der Plangebietsgrenze eine private Grünfläche ausgewiesen. Sie soll eine deutliche Zäsur durch die 17,5 m breite Grünflächen, die mit überschüssigem Aushub als Wall ausgebildet wird und 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) **27,4 ha**

lfd. Nr.	B-Plan Nr. 023 1. Änderung Position	Fläche in m² einzeln	gesamt	Anteil in %
1	öffentliche Verkehrsfläche		10.817	3,95
2	öffentliche Grünfläche		14.186	5,18
3	Regenrückhaltebecken		8.841	3,23
4	private Grünfläche		9.622	3,51
5	Versorgungsflächen		558	0,20
6	Baugebiete dav.		229.981	
	GE-Gebiet 1	59.568		21,74
	GE-Gebiet 2	119.297		43,54
	eingeschr. GE-Gebiet 3	15.860		5,79
	eingeschr. GE-Gebiet 4	35.256		12,87
	Summe		274.005	100,00

11. Bodenordnerische Maßnahmen

Für Umlegungsverfahren im Sinne der Änderung von Grundstückszuschnitten besteht keine Veranlassung, da die Stadt Aschersleben Eigentümer aller Flächen war und nach der Parzellierung an die Gewerbebetriebe weiter veräußert hat.

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 der Stadt liegt und ohne Einschränkung ein unnötiger Suchverkehr der Nutzer befürchtet wird.

12.1.2 In den Gewerbegebieten GE_e 3 und GE_e 4 sind Lagerplätze für Bau- u. Heizmaterialien, Schrott und andere wieder verwendbare Stoffe nicht zulässig.

In der Nähe der Gewerbeflächen GE_e 3 und GE_e 4 *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 starken 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_e 3 u. GE_e 4 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_e 3 und GE_e 4 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_e 3 u. GE_e 4 *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 4 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 4 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, wir 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 entschieden, 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 Standortanzutreffenden 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.

- Siemensstraße (Planstraßen L)

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 der Siemensstraße.

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 Überflutungsgefahr in tiefer gelegenen 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 erheblichem 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 lang gestreckten 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.

Aschersleben, ……. 2019

……

Michelmann (Siegel)

Anlage 3: Hinweise, Quellen und Literatur

Hinweise

Untere Naturschutzbehörde

Europäische Feldhamster *(Cricetus cricetus)* gehören zu den besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) aa) BNatSchG i. V. m. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG[7]. Gemäß§ 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG i. V. m. Anhang IV dieser Richtlinie ist der Feldhamster darüber hinaus auch streng geschützt.
Um die Auslösung der Verbotstatbestände des§ 44 Abs. 1 BNatSchG (insbesondere Verletzungs- und Tötungsverbot) zu verhindern, hat vor der Ausführung von Baumaßnahmen, insbesondere vor der Versiegelung von Böden, eine Prüfung auf das Vorhandensein von Feldhamstern zu erfolgen. Die Begehung ist aktenkundig zu machen und fotodokumentarisch zu belegen.
Beim Vorliegen einer Besiedlung sind Maßnahmen zur Umsiedlung zu ergreifen. Die Arbeiten sind dann einzustellen und die untere Naturschutzbehörde ist zwecks Abstimmung über einen Ausnahmeantrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beteiligen.

Untere Wasserbehörde

Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen. Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschachten etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen. Dem Antrag ist ein Lageplan, die Bemessungsberechnung sowie eine Grundriss- und Schnittdarstellung beizufügen.

Abfallentsorgung

Anfallende Abfälle sind nach dem KrWG und der zu diesem Gesetz erlassenen Verordnungen in zugelassenen Anlagen zu entsorgen.
Bei der Lagerung und beim Umgang mit Wasser gefährdenden 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.
Es wird auf die neue GewAbN verwiesen, die zum 01.08.2017 in Kraft getreten ist. Als vorrangige Pflicht schreibt die GewAbN 2017 auch bei den Bau- und Abbruchabfällen eine möglichst umfassende Getrennthaltung der Abfälle an der Anfallstelle vor, hier also der jeweiligen Baustelle. Diese Pflicht entfällt nur, soweit die getrennte Sammlung der jeweiligen Abfallfraktion technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Abfallerzeuger /-besitzer haben die Erfüllung dieser Pflichten oder im Fall der Abweichung von diesen Pflichten, diese zu dokumentieren d.h. die Dokumentationspflichten treffen den Abfallerzeuger /-besitzer für jede Baustelle, bei denen das Volumen der anfallenden Abfälle 10 m^3 überschreitet.

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 Bodenfunden 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 für Umweltschutz (LAU)
Trinkwasseranlagen sind durch das Gesundheitsamt beim Landkreis zu überwachen. Für Probenahmen, Abnahmen sind die Vorschriften des Arbeitsblattes W 395 zu beachten.

Kampfmittelbeseitigung

Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

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 Vorhabensträger 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.
Im Planungsgebiet bzw. unmittelbar an der geplanten Grenze befindet sich der Lagefestpunkt 4234 050 10 der Festpunktfelder des Landes Sachsen- Anhalt. Dieser Festpunkt ist nach § 5 VermGeoG LSA gesetzlich geschützt.

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, 01.12.2007; 1. Änderung, 21.07.2012
- Luftbild