

**STADT
ASCHERSLEBEN**

LANDKREIS ASCHERSLEBEN - STASSFURT

Bebauungsplan Nr. 14

mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA

**"Industrie- und Gewerbegebiet Nord/West,
Junkersfeld"**

-Begründung-

Bearbeitet durch:

Stadt Aschersleben
Abt. Stadtplanung
Markt 1
06449 Aschersleben

Stand:

April 2004

Fassung:
Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
1.3 Planungsablauf	3
1.3.1 Städtebauliche Entwürfe	3
1.3.2 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange	4
1.3.3 Bebauungsplanverfahren	4
2. Übergeordnete Planungen	5
2.1 Landesentwicklungsplan	5
2.2 Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.3 UVP-Pflicht des Vorhabens	
2.4 Sonstige Fachplanungen	6
2.4.1 Gutachten – Entwässerungskonzept B-Plan 14	6
2.4.2 Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung und Anbindung des Gewerbe- und Industriegebietes „Junkersfeld“ in Aschersleben	7
2.4.3 Schalltechnisches Gutachten zur Festlegung immisionswirksamer Flächen bezogener Schalleistungspegel (IFSP) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbegebietes – Nord/West - Junkersfeld“ der Stadt Aschersleben	8
2.4.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den B-Plan 14 „Industriegebiet- Junkersfeld“ in Aschersleben	9
3. Bestand	10
3.1 Nutzung und Relief	10
3.2 Wasserhaushalt	10
3.3 Klima	11
3.4 Eigentumsverhältnisse	11
3.5 Altlasten	11
3.6 Städtebaulicher Entwurf	12
3.6.1 Entwurfsziele	12
3.6.2 Querverbindung zwischen Wilsleber Straße und Walter-Kersten-Straße	13
3.6.3. Verlängerung der Walter-Kersten-Straße	13
3.6.4 Majoranweg	14
3.6.5 Erschließungstrasse zwischen der W.-Kersten-Straße und Majoranweg	14
3.6.6 Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	15
4. Planinhalt und Festsetzungen	17
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	20
4.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	21
4.1.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
4.1.5 Versorgungsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung	21
4.1.6 Öffentliche und private Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
4.1.7 Gehrechte, Fahrrechte, Leitungsrechte	22
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
4.2.1 Dachform, Dachneigung	23
4.2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	23
4.3 Hinweise	23
5. Flächenbilanz	24

6. Maßnahmen zur Verwirklichung	25
6.1 Bodenordnung	25
6.2 Erschließung	25
7. Wesentliche Auswirkungen.....	25

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass

Das zu beplanende Gebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Aschersleben. Das Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu sichern und für die Erneuerung der technischen Infrastruktur die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

In der Vergangenheit ist das Industriegebiet sporadisch gewachsen. Es gab keine übergeordnete und koordinierende Planung. Die vorhandenen Versorgungssysteme, die überwiegend zu DDR-Zeiten errichtet wurden, wurden je nach Bedarf durch die ansässigen Betriebe in Eigenleistung und auf eigene Rechnung erstellt. Dabei blieb der Gesamtbedarf bzw. eine Gesamtplanung für das Industriegebiet unberücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für eine flächenhafte Erschließung in Bezug auf Straßenbau, Be- und Entwässerung, Elektro- und Gasversorgung sowie Telekommunikation. Einen besonderen Schwerpunkt bildet auf Grund des hohen Grundwasserstandes die Ableitung des Oberflächenwassers.

Weitere notwendige Funktionen, die sich zwangsläufig aus dem Vorhandensein von Bahnanlagen, Wohn- und Gewerbebauten sowie großen ungenutzten Flächen ergeben dürften, werden derzeit nur sehr unbefriedigend gelöst. Zwischen der Walter-Kersten-Straße und der Wilsleber Straße ist eine neue verkehrliche Verbindung angedacht, für welche über den Bebauungsplan das Planungs- und Baurecht hergestellt werden soll.

Für die städtebauliche Neuordnung des Gebietes

- Neubebauung brachliegender Flächen / Umnutzung,
- Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen,
- Neuordnung der verkehrlichen Situation,
- Neuordnung der Infrastruktur

ist die vorliegende Bauleitplanung unerlässlich.

Um allen Belangen der Erneuerung und Entwicklung der Stadt Aschersleben, besonders auch in ihren zentralörtlichen Funktionen und Anforderungen gerecht zu werden sowie zur Sicherung vorhandener wichtiger städtebaulicher und verkehrlicher Aspekte unter Einbeziehung von zur Verfügung stehenden Flächen und zur Abrundung, Gestaltung und Erhaltung wichtiger bereits erschlossener Bereiche, strebt die Stadt mit der Planung die Weiterentwicklung dieses Teilgebietes an.

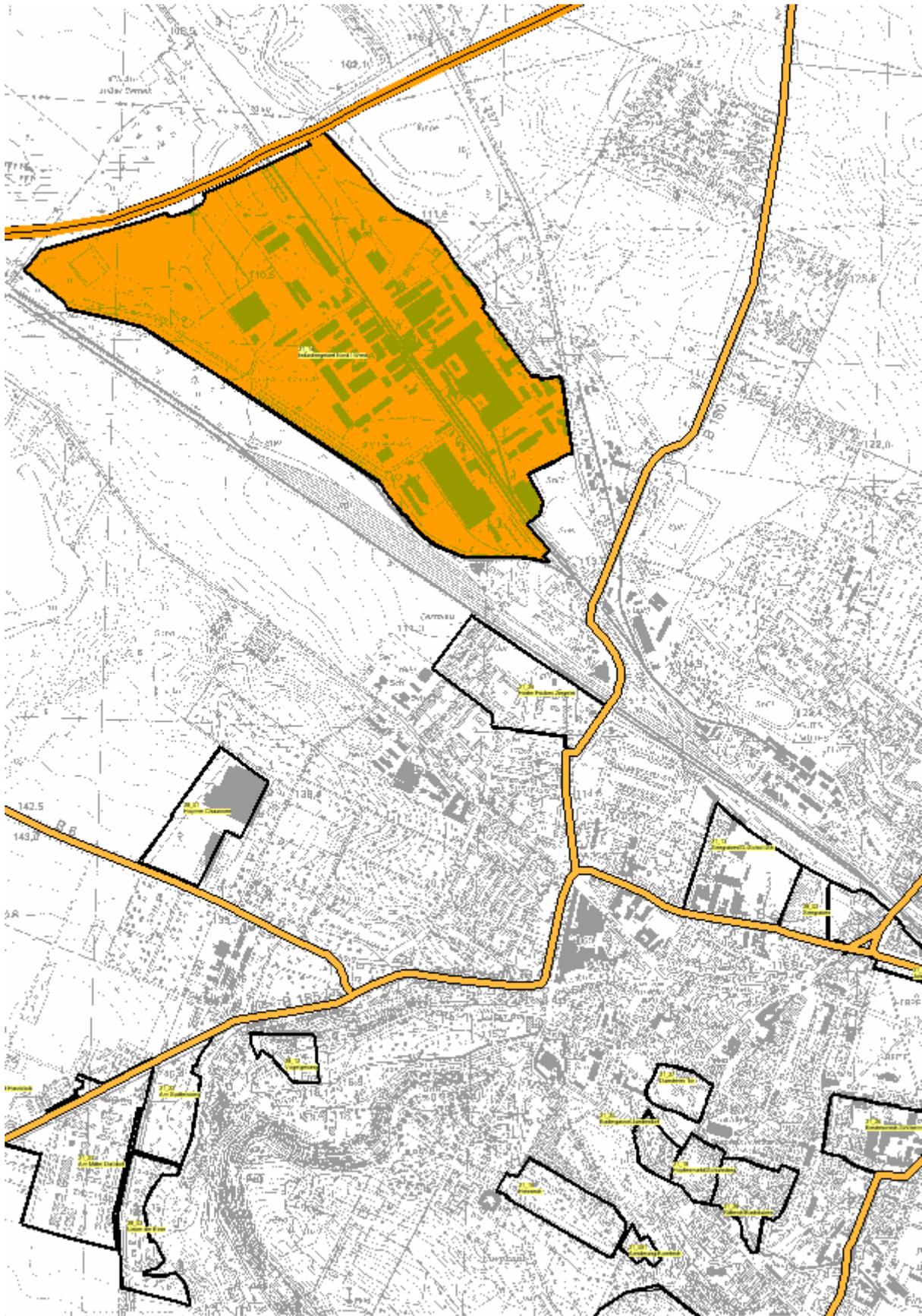
Mit der Zuordnung des Gebietes zum Siedlungskörper, mit der Anordnung der Gebäude, der Aufnahme vorhandener räumlicher Strukturen, bewusstem Erhalt und Anordnung von Großgrün sowie hochwertiger Ausgleichsbegrünung und festgelegtem eingeschränktem Versiegelungsgrad soll konsequent eine Vermittlung zwischen bereits Vorhandenem und Neubebauung erreicht werden.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche (Neu-) Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln sowie
- die Organisation des Verkehrsnetzes, insbesondere für den gewerblichen Verkehr, zu optimieren.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Lage im Stadtgebiet ist in dem eingefügten Planausschnitt dargestellt.



Kartengrundlage: Auszug aus der topografischen Karte TK 10 (N) M 1:10.000

Herausgeber:

Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung

Vervielfältigungserlaubnis erteilt am: 22. Februar 2000

Aktenzeichen: LVerMD/ R/115/2000

Stand: Januar 2000

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand von Aschersleben. Es wird begrenzt durch:

- im Nordwesten: die Schmidtstraße und Wilsleber Straße
- im Osten: den Sportplatz des 1. FC Aschersleben und die Magdeburger Chaussee
- im Südenwesten: die Bahnstrecke Halle - Halberstadt
- im Nordwesten: die Trasse der B 6n

Die Grenze ist im Planteil A und im Übersichtsplan zum Planteil B dargestellt.

Im Geltungsbereich mit einer Fläche von 71,62 ha befinden sich nachfolgende Flurstücke:

Gemarkung Aschersleben

Flur	Flurstück	Teilfl.									
21	60/13	teilw.	25	25/18		26	15/12		29	74	
	77/2	teilw.		26/7			15/13			75	
	77/3	teilw.		27/3			15/14			76	
	84/2	teilw.		27/4			15/15			77	
	85/5	teilw.		27/5			16/1			78	
22	21/2	teilw.		27/6			16/2	teilw.		79	
	32/3	teilw.		30/3			24/2			80	
	32/4	teilw.		31/16			24/3			81	
	32/5	teilw.		32/17			25/1			82	
	32/9			33/17			27/2			83	
	32/13	teilw.		47		29	23/2			84	
	32/14	teilw.		48			29/13			87	
	32/15	teilw.	26	4/10			29/14		30	6/4	
	77/1			7/10			29/29			131	
	119/74			7/11			29/30			132	
25	16/3			7/13			29/46			133	
	16/4			7/15			29/47			134	
	16/5			11/2			29/48	teilw.		135	
	16/6			11/7			29/50			136	
	16/7			12			29/52			137	
	25/7			14/4			32/3			138	
	25/9			14/6			32/4		42	6/27	
	25/10			14/8			33/4			21/2	
	25/11			14/10			70			22	
	25/14			15/4	teilw.		71			25	
	25/16			15/6	teilw.		72			27/1	
	25/17			15/11	teilw.		73				

1.3 Planungsablauf

1.3.1 Städtebauliche Entwürfe

In seiner Sitzung am 30. Juni 1992 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 „Industriegebiet Nord/West“ aufzustellen, um an diesem Standort eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Planung der Erschließungsanlagen sollte sich in der Folgezeit als sehr kompliziert erweisen. Mit dem Niedergang des Braunkohlenbergbaus um Nachterstedt und der Einstellung des Tagebaus mit der Zwangswasserhaltung 1992 kam es in den Seeländereien und damit auch im Industriegebiet zu einem enormen Grundwasseranstieg. (Grundwasserstand - 1988 3,5 bis 4,0 m unter OKG; 1993 – ca. 1,0 m unter OKG) Durch die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft (LMBV) wurden für den Grundwasseranstieg mehrere Modellberechnungen vorgenommen. Konkrete Aussagen liegen aber erst seit 1998 vor, als im Rahmen der Trassenplanung zur B 6n ein bestimmter Grundwasserpegel defi-

niert werden musste und die Endstauhöhe des Wasserspiegels im „Concordiasee“ von ursprünglich 107,0 m üNN auf 103,0 m üNN nach unten korrigiert wurde.

Die Stadt Aschersleben hat ihrerseits zur entwässerungstechnischen Erschließung ein Gutachten in Auftrag gegeben, das seit November 1993 vorliegt. Nachdem auch die Vorflut in Richtung Selke über den Hauptseegraben durch die untere Wasserbehörde definiert und der Hauptseegraben seit Oktober 2001 ausgebaut wurde, kann auf der Grundlage dieses Entwässerungskonzeptes die weitere Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen erfolgen.

Auf der Grundlage der Abgrenzung des Plangebietes, des Trassenverlaufs der Ortsumgehung im Zuge der B 6n und der Prognosen zum erwarteten Grundwasseranstieg sowie der verkehrstechnischen Untersuchung zum Industriegebiet „Junkersfeld“ vom Dezember 2001 mit den Entwürfen zur inneren und äußeren Erschließung wurde der städtebauliche Entwurf erarbeitet.

Nach intensiver Diskussion innerhalb der Verwaltung und in verschiedenen städtischen Gremien sowie Abstimmung mit direkt Betroffenen und Trägern öffentlicher Belange (insbesondere Landratsamt) wurde entschieden, die städtebauliche Konzeptalternative – Variante 2 mit Verschwenk der neuen Erschließungsstraße durch das Schiessgelände– zur weiteren Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu bestimmen.

1.3.2 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Auf der Basis der erarbeiteten verkehrstechnischen Entwurfsvariante wurde eine Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung (17.10.2002) entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Damit wurde dem Informationsbedürfnis der Bürger Rechnung getragen. Der Landkreis Aschersleben-Staßfurt ist seit Anfang 2001 in die Entwicklung des Standortes einbezogen, da die Gesamterschließung als gemeinsame Infrastrukturmaßnahme des Landkreises und der Stadt durchgeführt werden soll. Das erschließungstechnische Projekt für den Straßenbau und die abwassertechnische Erschließung werden durch den Landkreis beauftragt und die Bauausführung ebenso durch den Landkreis begleitet.

Die wichtigsten Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig über den aktuellen Planungsstand informiert, um eventuelle Unstimmigkeiten vorab zu klären und in der laufenden Planung zu berücksichtigen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 14 mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA „Industrie- und Gewerbegebiet - Nord/West, Junkersfeld“ wurde vom 24.01.2003 bis zum 14.03.2003 durchgeführt.

1.3.3 Bebauungsplanverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aschersleben fasste am 30. Juni 1992 mehrheitlich den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industriegebiet Nord/West“ in Aschersleben. Das Verfahren wird nach dem aktuellen Stand des Baugesetzbuches (BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997) durchgeführt.

Da das Plangebiet zu wesentlichen Teilen bereits bebaut ist und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, gilt für die zu erstellende Planung die Regelung des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Die Vorschriften der Eingriffsregelung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind nicht anzuwenden. Aus diesem Grunde wird auch kein gesonderter Grünordnungsplan erstellt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aschersleben-Staßfurt wurde durch die Biancon Gesellschaft für Biotop-Analyse und Consulting GmbH Halle/Saale eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet.

In der Bilanz, die seit dem 09. Mai 2003 vorliegt, erfolgt zunächst eine entsprechende Bestandsaufnahme der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild und Wohnumfeld sowie Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Bewertung. Anschließend wird der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff eingeschätzt. Abschließend wird eine Gegenüberstellung des Eingriffes mit den im Vorentwurf zum B-Plan angedachten Kompensationsmaßnahmen vorgenommen.

Mit der Planung werden bestimmte Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und zur Gestaltung und Gliederung des Plangebietes getroffen (z.B. Fassadenbegrünung, Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Anlage von Grünflächen).

Alle weiteren Verfahrensschritte können den Verfahrensvermerken der Planzeichnung (Teil B) entnommen werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 sieht für die Stadt Aschersleben folgende Entwicklungsziele vor:

- Die Stadt Aschersleben ist als Mittelzentrum für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie ist Verknüpfungspunkt der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und soll die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.
- Die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer ‚Eine‘ und ‚Wipper‘ werden als Vorranggebiete für Hochwasserschutz festgelegt.
- Aschersleben ist als Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen festgelegt.
- Das Gebiet um Aschersleben wird als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt.

Ferner sind im Landesentwicklungsplan festgehalten:

- Der Ausbau der Strecke Halle-Aschersleben-Vienenburg auch für Neigetechnik sowie der Ausbau der Strecke Quedlinburg-Aschersleben-Bernburg-Köthen-Dessau.
- Der Ausbau der Strecke Hildesheim-Halberstadt-Aschersleben-Berlin-Halle-Leipzig für Schienengüterfernverkehr.
- Der Ausbau der Strecken Bremen-Hildesheim-Halberstadt-Aschersleben-Halle-Leipzig und Braunschweig-Halberstadt-Aschersleben-Dessau-Lutherstadt Wittenberg auf Interregio-Ebene.
- Der Neubau einer leistungsfähigen Nordharzverbindung B 6n von der A7 (Hannover-Kassel über Goslar zur A14 bei Bernburg).
- Der Neu- bzw. Ausbau wichtiger Bundesstraßenverbindungen B 6 (Aschersleben-Halle-Leipzig), B 180 (Egeln-Ascherleben-Querfurt) mit Anbindung B 185 (Ballenstedt-Aschersleben).¹

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein teilweise brachliegendes und industriell-gewerblich genutztes Areal in nordwestlicher Stadtrandlage des Mittelzentrums (Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt -LEP LSA-, Ziel 3.2.11. Nr. 1) und landesbedeutsamen Vorrangstandortes für Industrieansiedlungen (LEP LSA, Ziel 3.4.1.Nr. 2) Aschersleben städtebaulich geordnet werden. Eine wesentliche Zielstellung ist die Schaffung attraktiver

¹ Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Aschersleben – Planfassung des 2. Entwurfes – Stand August 2001, Planverfasser: Dr.-Ing. Khurana, Aschersleben und Stadt Aschersleben

wettbewerbs- und vermarktungsfähiger Ansiedlungsanreize und Verbesserung der Umweltbedingungen.

Mit dem o.g. Bebauungsplan trägt die Stadt Aschersleben im Sinne § 4 Abs.1 Nr.1 Satz 1 Raumordnungsgesetz -ROG- und § 1 Abs.4 BauGB (Beachtenspflicht der Ziele der Raumordnung und Anpassungsgebot der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung) zur Umsetzung der ihr landesplanerisch zugewiesenen Aufgaben in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht nachhaltig bei.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Aschersleben liegt in der Planfassung des 2. Entwurfes vom August 2001 vor. Die Darstellungen des FNP weisen für das Plangebiet

- Gewerbliche Bauflächen,
- Gemischte Bauflächen,
- Flächen für Bahnanlagen im Südwesten sowie
- Grün- und Waldflächen

aus. Das Verfahren zum B-Plan wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der vorliegende Bebauungsplan ist also aus dem F-Plan entwickelt und die Ziele der verschiedenen Ebenen der Bauleitplanung der Stadt Aschersleben entsprechen einander.

2.3 UVP-Pflicht des Vorhabens

Zweck der Prüfung der UVP-Pflicht ist es sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit berücksichtigt wird.

Die zuständige Behörde stellt nach Beginn des Verfahrens, das der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens dient, auf der Grundlage geeigneter Angaben zum Vorhaben sowie eigener Informationen unverzüglich fest, ob nach den §§ 3b bis 3f (UVPG) für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Mit dem Bebauungsplan wird im gesamten Geltungsbereich mit den betreffenden Teilgebieten GI 1 – 4 und GI_e 1 – 4 eine Industriegebietsfläche von ca. 33,14 ha ausgewiesen. Ebenso werden Gewerbegebietsflächen von 15,48 ha ausgewiesen GE 1 – 5 und GE_e 1-4. Durch das Vorhaben wird ausschließlich vorhandener Bestand überplant. Hauptgrund der Planung ist die Notwendigkeit, die erforderlichen Erschließungsflächen in dem B-Plan auszuweisen.

Nach Maßgabe der Anlage 1 zum UVP-Gesetz Nr. 18.5 besteht die UVP-Pflicht für die Planung von Industriezonen im bisherigen Außenbereich. Da aber mit dem Bebauungsplan nur der Bestand überplant wird, kommt das UVP-Gesetz nicht zur Anwendung.

2.4 Sonstige Fachplanungen

2.4.1 Gutachten – Entwässerungskonzept B-Plan 14

Im Entwässerungskonzept B-Plan 14 werden folgende Empfehlungen gegeben:

1. Schmutzwasser:

- Trennung des vorhandenen Mischsystems
- Verlängerung des Schmutzwassersammlers in der W.-Kersten-Straße
- Installation von leistungsfähigeren Pumpen im Hebewerk 1 (W.-Kersten-Straße)
- Ausbau des Kanals in der W.-Dammköhler-Straße

2. Oberflächenwasser:

- Das Industriegebiet Nord/West liegt im Einzugsgebiet der Selke
- Ableitung des Oberflächenwassers über den Hauptseegraben
- Ausbau des Grabens zwischen Industriegebiet und Bahnanlagen als Speicher-
raum mit einem gedrosselten Abfluss von $Q_{ab} = 300 \text{ l/s}$
- Rückhaltevolumen des Grabenabschnitts ca. 4000 m^3
- Analyse des bestehenden Kanalsystems, um Fehlanschlüsse zu beseitigen

2.4.2 Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung und Anbindung des Gewerbe- und Industriegebietes „Junkersfeld“ in Aschersleben

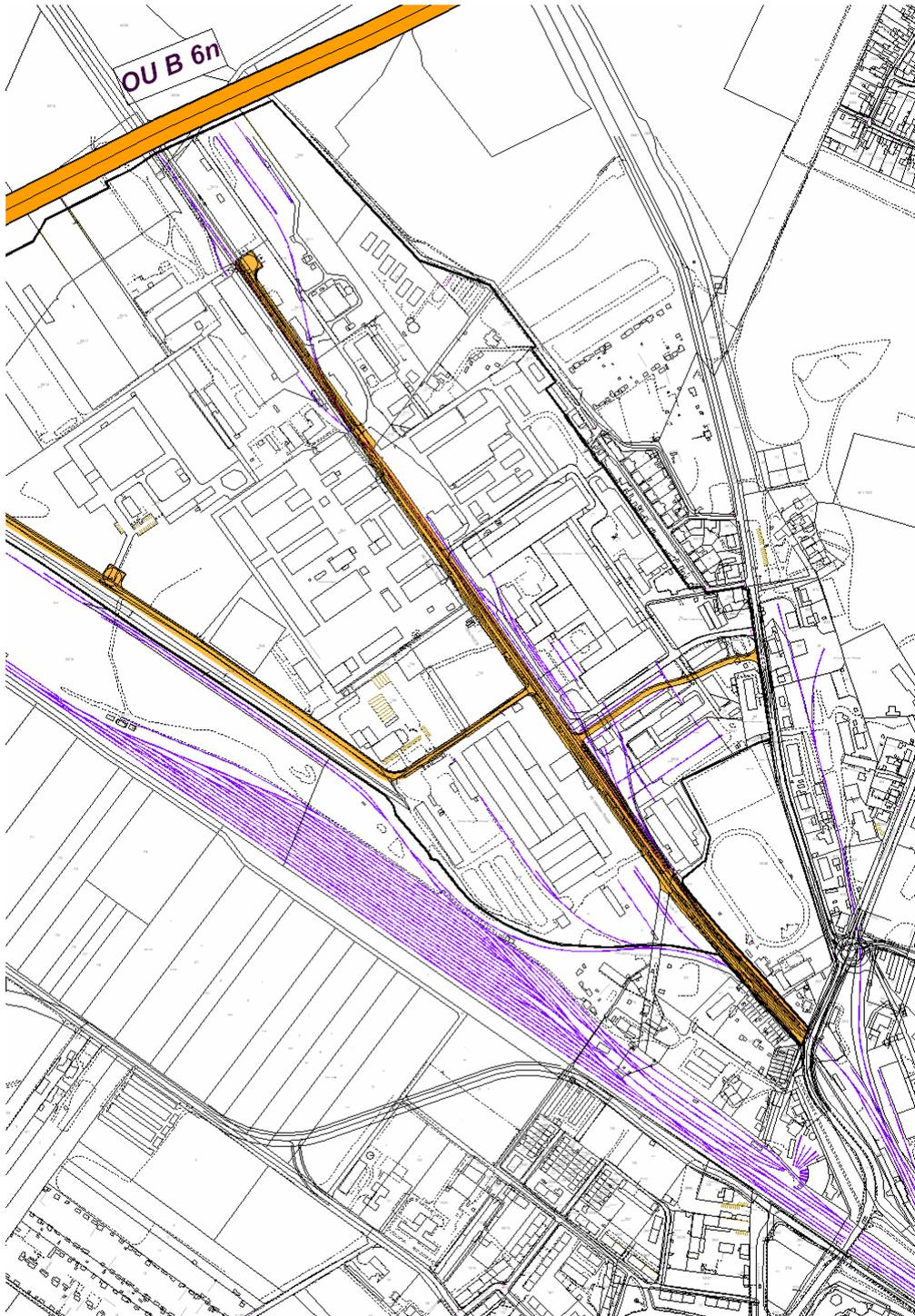
Die Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung und Anbindung des Gewerbe- und Industriegebietes „Junkersfeld“ analysiert die vorhandene Verkehrliche Situation wie folgt:

- Die W.-Kersten-Straße erschließt in Form einer Sackgasse das Plangebiet mittig
- Parallel dazu verlaufen Anschlussgleise, die durch das anliegende Gewerbe
bisher privat betrieben wurden
- In der Mitte des Plangebietes zweigt der Majoranweg nach Südwesten ab, um
ebenfalls als Sackgasse die südlich gelegenen Grundstücke zu erschließen
- Die nördlich der Anschlussbahn befindlichen Grundstücke werden über eine Pri-
vatzufahrt von der Wilsleber Straße aus erschlossen

Das Erschließungskonzept sieht vor, eine neue Querverbindung von der Wilsleber Straße zur W.-Kersten-Straße herzustellen. Der Hauptanteil des gewerblichen Verkehrs wird über diese neue Straße zur Wilsleber Straße (Kreisstraße 2371) und weiter zur B 180 geführt. Der bestehende Knoten B 180/Wilsleber Straße/Klopstockstraße soll verkehrsgerecht als Kreisplatz ausgebaut werden.

Die W.-Kersten-Straße und der Majoranweg werden als Erschließungsstraßen ausgebaut und an ihren Enden mit Wendepunkten ausgestattet. Die Einmündung der W.-Kersten-Straße auf die B 180 wird den verkehrlichen Bedürfnissen angepasst. Die bestehenden Gleisanschlüsse, insbesondere der unbeschränkte Bahnübergang über die B 180 werden zurückgebaut.

Lageplan der verkehrlichen Erschließung:



2.4.3 Schalltechnisches Gutachten zur Festlegung immisionswirksamer Flächen bezogener Schalleistungspegel (IFSP) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14 „Industrie- und Gewerbegebietes – Nord/West - Junkersfeld“ der Stadt Aschersleben

Zum Vorentwurf des B-Planes gab es seitens der Träger öffentlicher Belange Bedenken hinsichtlich:

- der Nähe von ausgewiesenem Industrie- zur bestehenden Wohnbebauung an der Schmidtstraße
- der Formulierungen im Textteil

Um diese Bedenken zu entkräften, beauftragte die Stadt Aschersleben am 25.02.03 das ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, eine entsprechende schalltechnische Untersuchung vorzunehmen.

Im Gutachten, das seit dem 03. April 2003 vorliegt, erfolgte eine Überplanung des Industrie- und Gewerbegebietes unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes für bestehende Wohn- und Mischnutzung in der Nachbarschaft bei gleichzeitiger Sicherung des Bestandsschutzes der genehmigungsrechtlich zulässig Lärm emittierenden Betriebe bei optimaler Nutzung der Flächen.

Aus den somit gewonnenen Erkenntnissen wurden Vorschläge für die erforderliche Gebietsausweisung abgeleitet, die in den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 eingearbeitet wurden.

2.4.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den B-Plan 14 „Industriegebiet–Junkersfeld“ in Aschersleben

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgte zunächst eine entsprechende Bestandsaufnahme der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild und Wohnumfeld sowie Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Bewertung. Anschließend wird der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff eingeschätzt. Abschließend wird eine Gegenüberstellung des Eingriffes mit den im Vorentwurf zum B-Plan angedachten Kompensationsmaßnahmen vorgenommen.

Die Bestandserfassung erfolgte unter Zuhilfenahme der Orthofotos des Gebietes anhand diverser Vorortbegehungen in der Zeit vom 14.03.2003 bis 28.03.2003.

Die Darstellung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgte verbal-argumentativ. Das heißt, die Folgen des Eingriffes für den Naturhaushalt werden dargelegt und so weit wie möglich in ihrem Umfang erfasst. Eine rein rechnerisch-mathematische Bewertung des Eingriffes mittels Punktesystem wird nicht angewandt.

Um Aussagen über Art und Schwere zu erwartender Beeinträchtigungen zu erhalten, werden die Projekt bedingten Wirkungen mit der Empfindlichkeit der betroffenen Wert- und Funktionselemente verknüpft. Danach wird beurteilt, ob die einzelnen Beeinträchtigungen als erheblich oder nachhaltig im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten sind.

Die Vorhaben bedingten Wirkungen können nach ihren zeitlichen Aspekten wie folgt unterschieden werden:

- Bau bedingte Wirkungen (Baubetrieb, befristete Wirkung),
- anlagebedingte Wirkungen (Bauwerk, Langzeitwirkung) sowie
- Betriebs bedingte Wirkungen (Betrieb und Unterhaltung der Industrieanlagen, Langzeitwirkung).

Diese allgemeinen Wirkungen führen zu einem Verlust oder einer Beeinträchtigung einzelner o. g. Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Realisierung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen die von dem Vorhaben verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vollständig kompensiert sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

3. Bestand

3.1 Nutzung und Relief

Aschersleben liegt im Mittel 120 m üHN im nördlichen Harzvorland an der Eine, die im Ostharz entspringt und am östlichen Stadtrand in die Wipper mündet. Die Alte Burg ein Muschelkalk-Buntsandstein-Höhenzug, ist mit 145 m der höchste Punkt der Stadt.

Das Plangebiet selbst ist verhältnismäßig eben und liegt mit Höhen von 108 – 114 m üHN in etwa im Bereich des genannten Mittelwertes. Es wird überwiegend baulich genutzt. Große Grundstücksflächen mit wenigen Erschließungsstraßen prägen das städtebauliche Gefüge des Plangebietes. Der nordwestliche Teil des Gebietes ist als Grünfläche der Eigenentwicklung überlassen.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Trasse der neuen vierstreifigen B 6n tangiert. Im Südwesten des Geltungsbereiches befinden sich die Anlagen des ehemaligen Güterbahnhofs der Deutschen Bahn AG. Im Südosten befindet sich der Sport- und Spielplatz des 1. FC Aschersleben und im Osten die mischgebietstypische Bebauung entlang der Wilsleber Straße.

3.2 Wasserhaushalt

Zurzeit befindet sich mit dem Hauptseegraben entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes ein Dauergewässer II. Ordnung. Bisher war der natürliche Abfluss dieses Grabens versperrt, und das teilweise eingeleitete Oberflächenwasser verdunstete. Mit dem Ausbau des Hauptseegrabens im Auftrag der LMBV durch die Seeländereien in Richtung Tagebaurestloch Königsau wurde die Vorflut wieder hergestellt. Die Bauarbeiten hierfür haben im Oktober 2001 begonnen und wurden bis Ende 2002 abgeschlossen.

Eine Sanierung des Grabenabschnitts innerhalb des Plangebietes ist im Anschluss geplant. Es ist vorgesehen, dass der Grabenabschnitt an der nordwestlichen Geltungsgrenze einen gedrosselten Auslauf erhält ($Q_{ab} = 300 \text{ l/s}$). Somit kann auf eine Länge von ca. 980 m bei einer Einstauhöhe von 1,0 m ein Rückhaltevolumen von 4000 m³ realisiert werden.

Durch die Einstellung der Zwangswasserhaltung in den Tagebauen Königsau und Nachterstedt steigt das Grundwasser stetig an. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches, der mit 107,0 m üHN auch der niedrigste Teilbereich ist, steht das Grundwasser teilweise oberflächennah an und trat seit Mitte der 90-er Jahre stellenweise offen zu Tage. Die Stadt Aschersleben hat eigenständig Grundwassermessstellen eingerichtet, die regelmäßig gemessen und die Ergebnisse in einem Jahresbericht dokumentiert werden. Mit Inbetriebnahme des sanierten Hauptseegrabens wird eine weitere Stabilisierung des Grundwasserspiegels erwartet.

Der hohe Grundwasserstand im nordwestlichen Plangebiet (ca. 118.000 m²) ist der Grund dafür, dass diese Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen wurden. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen ist aus beschriebenen Gründen nicht möglich. Der südöstliche Bereich des Plangebietes, der für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist (ca. 67.600 m²), wird gegenwärtig durch Grundwasserflurabstände von 1 – 2 m bei Mittelwasserverhältnissen charakterisiert; bei Hochwasserbedingungen können Flurabstände <1 m nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich bebaut. Durch die gewerbliche Nutzung sind die genutzten Flächen zu fast 80 % versiegelt. Das bedeutet einerseits eine sehr geringe Grundwasserneubildungsrate, andererseits einen hohen Anteil von Oberflächenwasser. Durch die bereits vorhandene Flächennutzung ist eine Versickerung von Regenwasser nur sehr eingeschränkt möglich und auf Grund der sich in Richtung Nordwesten (Abstrom) deutlich verringerten Grundwasserflurabstände nicht vorgesehen. Für eine schadlose und ökologisch verträgliche Beseitigung des Regenwassers ist bei Einhaltung der Qualitätskriterien eine Einleitung in den Hauptseegraben geplant.

3.3 Klima

Die Stadt Aschersleben liegt im Regenschatten des Harzes. In diesem Gebiet fallen im Jahr im langjährigen Mittel nur 492 mm, von April bis Oktober, in der Hauptvegetationszeit nur 350 mm Niederschlag. Der Oberharz erhält dagegen die zwei- bis dreifache Menge. Die mittlere Juli-Temperatur liegt um 18° C, das Januar-Mittel um 0° C. Die relativ hohen Sommer-Temperaturen haben eine hohe Verdunstung und damit eine verstärkte Austrocknung zur Folge. Man spricht vom Mitteldeutschen oder Herzynischen Trockengebiet. Erwähnenswert ist auch noch eine relativ lange Vegetationszeit von 230 Tagen mit einer durchschnittlichen Temperatur über 5° C. Die Jahressumme der Nebeltage beträgt ca. 52 mit jährlichen Schwankungen zwischen 20 und 80 Tagen. Die Sonnenscheindauer ist im Mittel etwa 1.535 Sonnenstunden pro Jahr. Die relative Luftfeuchte beträgt im Jahresmittel etwa 79%, Monatsmittel schwanken zwischen 72 und 84%.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz. Teilweise gehören die Flächen der Anschlussbahn der Treuhandliegenschaftsgesellschaft. Die Flächen der Anschlussbahn werden durch die Stadt Aschersleben erworben und den erforderlichen Ausbau der Walter-Kersten-Straße in Anspruch genommen.

Insbesondere im Bereich des ehemaligen WEMA-Werkes gehören ein Großteil der Brachflächen der Schiess Grundstücksverwaltungs GmbH, die diese Flächen auch weiter vermarktet.

Kommunale Flächen sind vor allem die vorhandenen Verkehrsflächen der W.-Kersten-Straße und des Majoranweges. Für die angedachte Erschließung im Plangebiet muss teilweise Flächenerwerb durch die öffentliche Hand erfolgen. Die ist vor allem in Hinblick auf die Verlängerung der W.-Kersten-Straße, den Bau der Planstraße A sowie Sicherstellung der Verlegung der technischen Infrastruktur von Bedeutung. Um die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem nördlichen Plangebiet zum Hauptseegraben zu gewährleisten ist die Sicherung eines Leitungsrechtes (Lr 10) von der W.-Kersten-Straße bis zum Majoranweg entlang der Grundstücksgrenze zur Alslebener Getreidegesellschaft von größter Wichtigkeit. Im Verlauf dieses Leitungsrechtes soll ein neuer öffentlicher Regenwasserkanal (NW 1200 mm) verlegt werden.

3.5 Altlasten

Für das Plangebiet sind im Mitteldeutschen Altlasteninformationssystem nachfolgende 4 Altlastenverdachtsflächen registriert.

Altlastverdachtsfläche				
Kennz.	Bezeichnung	Kat.	Fläche	Bemerkung
0018	ehemaliges ACZ Düngemittellager	5	75.534,00	Flugzeugbau, Maschinenbau, ACZ
0076	ehem. Gelände Junkerswerke mit Flugplatz	6	3.383.999,00	Behelfsflugplatz, Bombenabwurfplatz, Lager
0202	ehem. ACZ Tankstelle	5	120,00	Tankstelle
6003	ehem. WEMA	5	180.000,00	Munitionsherst. Flugzeuge Maschinenbau

Im Kataster ist die Verdachtsfläche 0202 bereits archiviert, d.h. dass die Tankstelle ist abgebrochen worden und der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die drei weiteren Altlastenverdachtsflächen nehmen das gesamte Plangebiet ein und sind vorrangig als **Kampfmittelverdachtsflächen** eingestuft.

Wesentliche Teile des Plangebietes (zwischen Majoranweg und W.-Kersten-Straße) wurden von 1935 bis 1945 durch die Zweigstelle Aschersleben der Junkers Flugzeug- und Motorenwerke AG (Stammsitz Dessau) genutzt. Diese Produktionsstätten waren in den Jahren 1944/45 mehrfach Ziele von Bombenangriffen. 1945/46 wurden die Industrieanlagen durch die sowjetische Besatzungsmacht demontiert und in die Sowjetunion verbracht. Die Reste der Anlagen wurden gesprengt.

Bei Tiefbauarbeiten ist deshalb mit Resten von Munition und Sprengstoff zu rechnen, so dass Bau begleitend unbedingt das technische Polizeiamt in Magdeburg mit einzuschalten ist. (s. Anlage 1 „Altlastenverdachtsflächen“)

3.6 Städtebaulicher Entwurf

3.6.1 Entwurfsziele

Die Entwurfsziele sind:

1. die verkehrliche Neuordnung des Gebietes und Schaffung einer neuen Anbindung an die Wilsleber Straße (Planstraße A) sowie Verlängerung der W.-Kersten-Straße, um alle vorhandenen Grundstücke öffentlich anbinden zu können;
2. Die städtebaulich-räumliche Neufassung der brachliegenden Bereiche insbesondere südwestlich der W.-Kersten-Straße;
3. Erschließung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken an einem im Netz der überörtlichen Verkehrsstraßen günstigen und den langfristigen Zielen der städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Standort für ansässige und neu anzusiedelnde Betriebe, die sowohl in Gewerbegebieten (GE) als auch in Industriegebieten (GI) zulässig sind;
4. Entwicklung von Planungskonzepten für Verkehrserschließung, Energieversorgung, Oberflächenentwässerung, Abwasser- und Abfallbeseitigung für die im Plangebiet liegenden Flächen

Der nordöstliche Teil des Plangebietes (ehemaliges WEMA-Werk) wird im Bestand im wesentlichen als städtebaulich und funktionell maßgebend verstanden - ein bauleitplanerischer Handlungsbedarf ist lediglich hinsichtlich der Steuerung der An- und Ausbaumöglichkeiten und der Verbesserung der Nutzung und Gestaltung der vorhandenen Freiflächen bei teilweisem Abbruch der vorhandenen Bausubstanz erforderlich.

Die brach liegenden Flächen, die für die Schiess WEMA AG nicht mehr betriebsnotwendig sind, sollen durch die neu zu schaffende Planstraße A erschlossen werden. Gleichzeitig erhält das übrige Plangebiet eine zweite leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Die bestehende Anbindung der W.-Kersten-Straße an die B 180 ist durch die Lage im Kurvenradius der Bundesstraße und das Nichtvorhandensein einer Abbiegespur sehr beengt und nicht leistungsfähig. Mit einer weiteren Besiedlung des Plangebietes und der vollständigen Inbetriebnahme der Ortsumgehung der B 6n (voraussichtlich Anfang 2005) sowie der Zunahme des LKW-Verkehrs würden sich die Verkehrsverhältnisse an diesem Knoten weiter verschlechtern. Ferner wird durch die zweite Anbindung die vorhandene Wohnbebauung an der östlichen W.-Kersten-Straße vom Verkehrslärm entlastet

Grundlage des städtebaulichen Entwurfes war die "Verkehrstechnische Untersuchung zur Erschließung und Anbindung des Gewerbe- und Industriegebietes Junkersfeld" der Ing.-Gemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover. Das Industrie- und Gewerbegebiet mit 47,6 ha Baufläche verfügt nur über eine Anbindung an die B 180. Die W.-Kersten-Straße und der Majoranweg sind bisher Sackgassen. Das Erschließungskonzept sieht vor, eine neue Querverbindung von der Wilsleber Straße (K 2371) zur W.-Kersten-Straße herzustellen. Die W.-Kersten-Straße und der Majoranweg werden grundhaft ausgebaut und zur Verbesserung des Verkehrsablaufs an ihren nordwestlichen Enden mit Wendepunkten ausgestattet. Die bestehenden Gleisanschlüsse, die die B 180 und die W.-Kersten-Straße kreuzen, werden aufgehoben. Das Anschlussgleis an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches bleibt bestehen, um im Bedarfsfall eine zentrale Verladestation errichten zu können.

Eines der Hauptanliegen der Planung ist die Verbesserung der funktionellen Nutzbarkeit und Erschließungssituation. Viele ansässige Firmen haben insbesondere bis zur Wende 1990 und auch danach in Eigenleistung die Erschließung ihrer Grundstücke vorangetrieben. Dabei wurden die Medien häufig in Privatflächen verlegt bzw. Dimensionen und Nennweiten gewählt, die eine Erweiterung der Kapazitäten nicht zulassen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es deshalb, öffentliche Flächen für die Versorgungssysteme zu definieren

ren und zu sichern, die insbesondere eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung und Aufstockung der Kapazitäten ermöglichen.

Das Plangebiet wird durch den ÖPNV im Norden tangiert. Bushaltestellen befinden sich an der Wilsleber Straße. Mit dem Landkreis Achersleben-Straße ist abgestimmt, dass die Bushaltestelle Wilsleber Straße auf Grund der Anbindung der Planstraße A stadtauswärts verlagert wird und keine Busbucht mehr erhält. Bei einer Verkehrsbelegung der K 1371 mit ca. 4900 KFZ/Tag (Prognose 2015 Netzfall 4) sollen die Busse auf der Fahrbahn halten. Die Haltestellen werden durch die Stadtlinie 21 bedient, die am Standort des Altersheimes an der Wilsleber Chaussee endet bzw. wendet.

Mit der Zunahme der Attraktivität des Standortes „Junkersfeld“ kann die Route der Stadtlinie durch das Industriegebiet geführt und am Knoten W.-Kersten-Straße/Planstraße A eine zusätzliche Haltestelle eingerichtet werden. Damit würde die Haltestelle von der Peripherie an einen zentralen Punkt im Plangebiet verlagert werden. Die Schleife durch das Gewerbe- und Industriegebiet könnte gleichzeitig als Endhaltestelle fungieren, da das Altersheim durch die Überlandlinie VGS 410 bedient wird. Entsprechende Abstimmungen werden mit dem Landkreis und der Verkehrsgesellschaft Südharz zu gegebener Zeit geführt.

3.6.2 Querverbindung zwischen Wilsleber Straße und Walter-Kersten-Straße

Das Industrie- und Gewerbegebiet verfügt mit der Anbindung der W.-Kersten-Straße an die B 180 am Fuße der Magdeburger Brücke bisher nur über eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Diese Anbindung ist für 47 ha gewerblicher Baufläche und das entsprechende Verkehrsaufkommen völlig unzureichend. In unmittelbarer Nähe dieser Anbindung kreuzt das Gleis der Anschlussbahn, die zwischenzeitlich außer Betrieb gegangen ist, die B 180. Durch die beengten Verhältnisse treten regelmäßig Behinderungen des Verkehrs bei Abbiegevorgängen von LKW's auf. Durch das hohe LKW-Aufkommen wird auch die bestehende Reihenhausbebauung an diesem Knoten stark belastet.

Nach dem Erschließungskonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, soll eine neue Querverbindung von der Wilsleber Straße (K 2371) zur W.-Kersten-Straße hergestellt werden. Einerseits werden die brach liegenden Grundstücksflächen der Schiess Grundstücksverwaltungs GmbH erschlossen und können einer neuen Nutzung zugeführt werden und andererseits erhält das Industrie- und Gewerbegebiet eine zweite, leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (K 2371), die rechtwinklig angebunden und mit Abbiegespuren ausgerüstet werden kann.

Die Ausbaubreite wird 6,5 m der Fahrbahn und 2,0 m Gehweg auf der Nordseite betragen.

Als weitere Maßnahme der Steigerung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit ist der Ausbau des Knotens Magdeburger Chaussee/Wilsleber Straße/Klopstockstraße geplant, der jedoch Gegenstand eines gesonderten Planverfahrens sein wird. Hier soll aus dem bisher versetzten vierarmigen Knoten ein Kreisverkehr entstehen.

3.6.3 Verlängerung der Walter-Kersten-Straße

Die W.-Kersten-Straße hat bisher eine Länge von ca. 980 m und endet an der Toreinfahrt zum ehemaligen ACZ. Im weiteren Verlauf haben sich auf den gewerblichen Grundstücken weitere Betriebe wie die Batrü GmbH, ein Brennstoffhandel und die Spedition Blanke angesiedelt, die über keine öffentliche Erschließung/Anbindung verfügen. Ferner musste durch den Bau der B 6n im Nordwesten des Industriegebietes die bisherige Straßenanbindung der Fa. Kann-Beton an die Wilsleber Chaussee aufgegeben werden. Um diese Betriebe an die öffentliche Erschließung anzubinden, soll die W.-Kersten-Straße um ca. 300 bis zu Kann-Beton verlängert und an ihrem Ende mit einem Wendeplatz versehen werden.

Für die Verlängerung hat die Stadt Aschersleben bereits das Grundstück (Flurstück 25/1 der Flur 26) der ehemaligen Anschlussbahn von der Mitteldeutschen Sanierungsgesellschaft Bitterfeld erworben. Im Bereich der ehemaligen Einfahrt zum ACZ wird die W.-Kersten-Straße um 5 m nach Norden verschwenkt und im Verlauf des Flurstückes 25/1 verlängert.

Die Ausbaubreite wird 6,5 m der Fahrbahn, 2,5 m Parkstreifen und 2,0 m des Gehweges auf der Südseite betragen.

3.6.4 Majoranweg

Der Majoranweg wird in seinem bisherigen Verlauf grundhaft auf einer Länge von 680 m ausgebaut und an seinem Ende mit einer Wendeanlage versehen. Anschließend geht der Verlauf in einen Feldwirtschaftsweg über, der entlang des Hauptseegrabens die Verbindung zum Durchlassbauwerk durch die Bahnanlagen und zum übrigen Netz der Feldwege herstellt.

Die Ausbaubreite des Majoranweges wird 5,5 m der Fahrbahn und 2,0 m Gehweg auf der Nord- bzw. Nordwestseite betragen.

Vom Majoranweg aus werden die nördlich anliegenden Grundstücke erschlossen (Teilgebiete GI 3 und GI 4). Eine Erschließung in Richtung Süden über den Hauptseegraben zu den Bahnanlagen des ehemaligen Güterbahnhofs ist nicht geplant

3.6.5 Erschließungstrasse zwischen der Walter-Kersten-Straße und Majoranweg

Die Veränderungen und Erweiterungen im Erschließungssystem sind ein Hauptanliegen für die in Angriff genommene Planung, dies belegt auch folgendes Zitat aus der Begründung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes vom Juni 1992:

„Das Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes als Industriegebiet zu sichern und dafür die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

In der Vergangenheit ist das Industriegebiet sporadisch gewachsen. Die ansässigen Betriebe haben zum großen Teil selbst für die Errichtung der technischen Infrastruktur Sorge getragen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für eine flächenhafte Erschließung in Bezug auf Straßenbau, Be- und Entwässerung, Elektro- und Gasversorgung sowie Telekommunikation.

Wichtige Probleme der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung für den gesamten Nordwesten der Stadt sind zu lösen.“

Um die Ableitung des Oberflächenwassers war bisher das Hauptproblem Nr. 1. Mit der Sicherung der Vorflut in Richtung Selke kann schrittweise das vorhandene Mischsystem der Entwässerung in ein Trennsystem umfunktioniert werden. Das Oberflächenwasser des gesamten Areals muss somit nicht durch die gesamte Stadt gepumpt werden.

Wie bereits oben erwähnt, wird über den Hauptseegraben an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches die Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt. Um die Ableitung aus dem nordöstlichen Plangebiet zum Hauptseegraben zu gewährleisten ist die Sicherung von zwei Querverbindungen erforderlich. Eine Trasse der neuen öffentlicher Regenwasserkanäle wird der Majoranweg sein. Auf Grund des geringen Gefälles des Geländes und der langen zurückzulegenden Strecken ist eine zweite Querverbindung im Verlauf des dargestellten Leitungsrechtes Lr 10 von der W.-Kersten-Straße bis zum Majoranweg von größter Wichtigkeit. Diese Trassenführung wurde deshalb gewählt, weil sich hier bereits Grundstücks- und Nutzungsgrenzen befinden (ehemaliges ACZ und Raiffeisengenossenschaft Nord AG) bzw. auf dem Gelände des Majoranwerkes in Verlängerung dieser Grundstücksgrenze ein 20-kV-Erdkabel befindet, das ohnehin über ein Leitungsrecht grundbuchmäßig gesichert werden muss.

Die Querverbindung, in welcher der Regenwasserkanal (NW 1200 mm) verlegt werden soll, hat eine Länge von 365 m und ist durchschnittlich 10,0 m breit. Nach der vorliegenden Erschließungsplanung ist zur Bewirtschaftung des Kanals der Bau eines Schachtes auf dem Gelände der Alslebener Getreidegesellschaft erforderlich, der jederzeit befahrbar sein muss. Dies bedeutet, dass entsprechende Nutzungsbeschränkungen grundbuchwirksam eingetragen werden.

3.6.6 Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Ein erhaltenswerter Bestandteil des Plangebietes ist die lockere Baumstruktur und Prägung durch Grünflächen im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Hier sind relativ große zusammenhängende Grünflächen mit 40- bis 50-jährigem Baumbestand, überwiegend Pappeln, vorhanden.

Der Baumbestand hat sich hier auf den Flächen der ehemaligen Junkers-Flugzeugwerke entwickelt, die bis 1945 mit großen Werkhallen bebaut waren. Nach der Sprengung der Anlagen durch die Rote Armee wurde die Natur der Eigenentwicklung überlassen.

Ende der 80-er Jahre gab es Bestrebungen in diesem Teil des Industriegebietes ein Saatgutaufbereitungswerk (Samen Mauser GmbH) und ein Zentrallager für Lederwaren aufzubauen. Durch die Wende 1989 und den anschließenden Niedergang der Industrieentwicklung in Ostdeutschland kamen diese Vorhaben nicht zur Ausführung.

Schließlich kam es in den Seeländereien und damit auch im Industriegebiet durch Niedergang des Braunkohlenbergbaus um Nachterstedt. Die Einstellung der Zwangswasserhaltung des Tagebaus seit 1992 führte zu einem enormen Grundwasseranstieg. Teilweise steht das Grundwasser oberflächennah an, so dass Teile des Baumbestandes absterben.

Mit den Planungen und dem Bau der B 6n wurde der Ausbau des Hauptseegrabens forciert und der Wilsleber See erhielt im Oktober 2002 einen Überlauf in den Hauptseegraben, um den Wasserspiegel um ca. 60 – 70 cm zu senken. Der Wasserspiegel wird auf einer Höhe von etwa 107,0 m üHN gehalten.

Der Grundwasserpegel hat sich in dem beschriebenen Grünbereich auf einem Niveau von etwa 0,5 bis 1,0 m unter Geländeniveau eingestellt. Damit ist das Gelände für eine Bebauung ungeeignet bzw. nur mit einem sehr hohen technischen Aufwand bebaubar. Unterirdische Erschließungssysteme würden sich dauerhaft im Grundwasser befinden. Deshalb sind diese Flächen von ca. 118.000 m² als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Zur Gliederung des Plangebietes sind am Majoranweg von Süd nach Nord bis zur W.-Kersten-Straße private Grünflächen festgesetzt. Entlang des Bahndamms im Südwesten ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der hier befindliche Teil des Hauptseegrabens wurde mit der Bebauung des EGP-Geländes in den 80-er Jahren verrohrt. Mit dem Anstieg des Grundwassers steht das Grundwasser auf den Flächen der DB AG südöstlich des Geltungsbereiches oberflächennah an. Sollte sich diese Situation des hohen Grundwasserstandes verschärfen, kann im Verlauf der öffentlichen Grünfläche der Querschnitt des Grabens wieder hergestellt und die natürliche Vorflut der angrenzenden Gebiete gesichert werden.

Da ein Großteil der Flächen bereits im Bestand bebaut und versiegelt ist, sind Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes weitestgehend möglich. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgte zunächst eine entsprechende Bestandsaufnahme.

Um verbleibende erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Konflikte) zu kompensieren, erfolgt eine Ausweisung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** sowie von **privaten und öffentlichen Grünflächen**. Ergänzung erhalten sie durch **Verkehrsr Grünflächen** entlang der Straßen. Weiterhin sind entsprechende **Ersatzpflanzungen für Flächenversiegelungen** vorgesehen.

a) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Entwurf ist eine **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** ausgewiesen:

- Der nordwestliche Teil des Plangebietes (ca. 12,85 ha) wird von ausgedehnten ruderalen, in Teilbereichen bereits mit Einzelgehölzen bepflanzten Staudenfluren sowie von Pappelgehölzen eingenommen. Desweiteren befindet sich in diesem Bereich eine etwa 0,87 ha umfassende voll versiegelte, derzeit als Lagerplatz genutzte Fläche. Im gesamten Bereich wird sich der Grundwasserstand auf ein Niveau von etwa 0,5 bis 1 m unter Geländeoberkante einpegeln. Damit ist das Gelände einerseits für eine Bebauung ungeeignet bzw. nur mit einem sehr hohen technischen Aufwand bebaubar, andererseits kann sich jedoch eine an die spezifischen Standortbedingungen angepasste Flora und Fauna entwickeln.

Die derzeit versiegelten Flächen sind zu entsiegeln. Danach sind im gesamten Bereich Initialpflanzungen entsprechend der Gehölzartenliste vorzunehmen (mit Ausnahme der Flächen mit bereits erfolgter Bepflanzung). Nach einer anfänglichen Pflegeperiode sind die Bestände der freien Sukzession zu überlassen.

b) Öffentliche und private Grünflächen

Das Plangebiet wird durch öffentliche und private Grünflächen gegliedert.

Folgende Flächen wurden als **private Grünflächen** (ges. 3,5 ha) ausgewiesen:

- westlich des Baugebietes GI 3 (derzeit Rasenfläche),
- am Majoranweg, südöstlich des Baugebietes GI 4 (derzeit Rasenfläche, ruderaler Staudenflur, in einem Teilbereich Grabenabschnitt; z. T. versiegelt),
- nordöstlich an das Baugebiet GEe 3 angrenzend (derzeit z. T. versiegelt und vegetationslos sowie z. T. Gehölz),
- Tennisplatz im nördlichen Teil des Plangebietes (1,81 ha; vor allem Rasenflächen, Gehölzanzpflanzungen, teil- und voll versiegelte Flächen) – *Der Tennisplatz wurde, da bereits bestehend, bei der weiteren Betrachtung (Ausgleichsbilanzierung) ausgeklammert;*
- nordwestlich des Baugebietes GI 2 (derzeit größtenteils mit ruderalen Staudenfluren versehen, z. T. erhebliche Müll-/ Bauschuttalagerungen, teilversiegelte und vollversiegelte Flächen – Lagerplatz).

Die ursprünglich im Vorentwurf zum B-Plan ausgewiesene Fläche im nördlichen Bereich des Plangebietes wird zunächst nicht in die Ausgleichsbilanzierung einfließen, da diese, entgegen der Planung im Vorentwurf, im Entwurf doch als Gewerbegebiet GE 5 ausgewiesen wurde.

Insgesamt sind 2,71 ha **öffentliche Grünflächen** geplant:

- entlang des südwestlichen Randes des Plangebietes (Hauptseegraben mit randlichen ruderalen Staudenfluren, z. T. verbuscht, seine gedachte Fortführung westlich bzw. südlich der Baugebiete GE1 und GI 1),
- kleinere Flächen an der W.-Kersten-Str. und deren gedachte Fortführung (vor allem versiegelte und teilversiegelte Flächen).

Die genaue Lage und Umgrenzung ist der Karte 2 zu entnehmen.

Für den südwestlichen Rand des Plangebietes ist eine Verlängerung des Hauptseegrabens vorgesehen. Bei Ausnutzung der gesamten Länge der öffentlichen Grünfläche beträgt die Verlängerung ca. 360 m. Bei einer Breite von ca. 6 m ergibt sich daraus eine Fläche von etwa 2160 m².

Diese geplante Maßnahme ist aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes als überaus positiv zu bewerten. Die Bedeutung des Hauptseegrabens für Landschaftsästhetik (Gliederung) sowie Lebensraum von Kleinlebewesen, Biotopverbund- und Ausbreitungsstruktur würde ansteigen.

Für die restlichen Grünflächen wird angenommen, dass versiegelte und teilversiegelte Flächen zunächst rückgebaut werden. Anschließend sind die gesamten Flächen in mehr oder dichte Gehölzflächen zu überführen (entsprechend Gehölzartenliste).

c) Verkehrsgrünflächen

Die o. g. privaten und öffentlichen Grünflächen werden durch Verkehrsgrünflächen entlang der Straßen ergänzt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und anschließenden 15 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind auf den Betriebsgrundstücken zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzungen mindestens 3 m breite, im Bereich von Einstellplätzen mindestens 1,5 m breite, dichte und durchlaufende Anpflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen der potenziell natürlichen Vegetation anzulegen (außer Zufahrten und sonstige freizuhaltende Flächen).

Die Verkehrsgrünflächen wurden im Entwurf zum B-Plan flächenmäßig nicht dargestellt. Deshalb wurde ihr Umfang im vorliegenden Gutachten anhand der oben aufgeführten Angaben überschlägig ermittelt. Danach ist die Schaffung von Verkehrsgrünflächen in einem Umfang von **ca. 0,8 ha** geplant.

Die zu schaffenden Verkehrsgrünflächen werden unter Beachtung der geplanten Artenzusammensetzung bezüglich ihrer Wertigkeit für den Arten und Biotopschutz ähnlich den im Plangebiet befindlichen Gehölzflächen eingeschätzt.

d) Ersatzpflanzungen für Flächenversiegelungen

Entsprechend Festsetzungen zum B-Plan sind je 100 m² überbauter oder versiegelter Fläche mindestens 1 Baum und 5 Sträucher der potenziell natürlichen Vegetation zu pflanzen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die zu pflanzenden Gehölze eine Fläche von ca. 100 m² beanspruchen. Aufgrund dessen steht einer Flächenversiegelung bzw. Überbauung von 100 m² eine Neuschaffung von Gehölzstrukturen von 100 m² gegenüber. Setzt man die maximal mögliche Neuversiegelung in den Baugebieten zugrunde, sind Gehölze auf einer Fläche von ungefähr 1,19 ha zu pflanzen.

An sich ist die Fläche neu zu schaffender Gehölzstrukturen größer, da bei der Errichtung von Stellplatzanlagen je 5 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum und 3 Sträucher zusätzlich zu pflanzen sind. Da dieser Fakt derzeit nicht genau zu fassen ist, fließen diese Gehölzpflanzungen nicht in die Bilanzierung ein.

Beim Vergleich der aufgeführten Werte wird deutlich, dass der Verlust von Gehölzen durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

Die Zunahme des Versiegelungsgrades kann zu einem großen Teil durch Rückbau entsprechender voll- und teilversiegelter Flächen ausgeglichen werden. Zur Kompensation des restlichen Teiles sind die Schaffung neuer Gehölzstrukturen (teilweise) bzw. die geplante Verlängerung des Hauptseegrabens als Ersatzmaßnahmen anzusetzen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Realisierung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen die von dem Vorhaben verursachten unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vollständig kompensiert sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der Konzeption erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Bau GB im zeichnerischen Teil A und durch den textlichen Teil B.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen an der Wilsleber Straße/Ecke Schmidtstraße werden gemäß § 6 - Mischgebiete - Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Mögliche Störungen in Form von Lärmimmissionen, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnfunktion führen könnten, werden durch geeignete Maßnahmen beseitigt, gemindert oder vermieden (s.a. § 1 Ziffer 1.2 und 7). Konflikte hierbei können hauptsächlich in Verbindung mit dem fließenden Straßenverkehr und dem benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet entstehen.

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind alle allgemein zulässigen Nutzungen entsprechend § 6 BauNVO auch zulässig. Nicht zulässig sind die im § 6 Abs. 3 genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, damit soll der Gebietscharakter erhalten bleiben.

GE_e – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sowie eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet bzw. eingeschränkten Industriegebiet sind alle allgemein zulässigen Nutzungen entsprechend § 8 bzw. § 9 BauNVO auch zulässig. Da sich Teile der Industrie- bzw. Gewerbegebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung der Schmidtstraße und Otto Sander-Straße (südlich der Bahnanlagen) befinden, wurden hier entsprechende Beschränkungen in Form von festgesetzten Flächen bezogenen Schalleistungspegeln je m² vorgenommen, um hier die Belastungen für die Wohnnutzung so gering wie möglich zu halten.

Die Planungsziele der Stadt sehen vor, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Lärmkontingenten in Form von IFSP neu zu überplanen. Der Bestandsschutz der bestehenden Gewerbebetriebe wird dabei berücksichtigt. Für die zukünftige gewerbliche Entwicklung sind Begrenzungen der Schallemission ermittelt worden, die einem Gewerbegebiet entsprechen; im westlichen Teil des Gebietes sind Industrienutzungen zum Teil mit Einschränkungen möglich. Randbedingungen bei der Optimierung und Kontingentierung der IFSP waren die Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes an den empfindlichsten Wohnnutzungen sowie die Vorgaben der Träger öffentlicher Belange, Industrieflächen nur insoweit auszuweisen, wie sie der derzeitigen Nutzung entsprechen.

Das vorliegende Gutachten liefert auf der Basis eines digitalisierten akustischen Modells des Gebietes und seiner Umgebung unter Zugrundelegung der gängigen Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften für die Überplanung der B-Planflächen mit IFSP die Lärmpegelverteilungen in flächendeckender Darstellung.

Die im Gutachten von ECO Akustik – Ingenieurbüro für Schallschutz (Gutachten Nr.: ECO 0333011) vom 28.03.2003 berechneten immissionswirksamen Flächen bezogenen Schalleistungspegel (IFSP) führen zu den in Tabelle 8 auf Seite 22 des o.g. Gutachtens aufgeführten Immissionskontingenten an den repräsentativen Immissionsorten.

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

1. Durch die im Gewerbegebiet „Industrie- und Gewerbegebiet Nord/West - Junkersfeld“ vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft entsprechend ihrem genehmigten Betriebszustand bisher eingehalten.
2. Die Überplanung des Gebietes mit immissionswirksamen Flächen bezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist mit der vorhandenen Nutzung verträglich und schränkt diese nicht ein.
3. Zukünftige Industrie- und Gewerbeansiedlungen auf den noch freien Flächen müssen die in Tabelle 8 aufgeführten Lärmemissionskontingente einhalten. Dazu

wird eine Gliederung des Gewerbegebietes in Teilflächen, wie in auf Seite 33 dargestellt, vorgeschlagen. Anlage 2

4. Die immissionswirksamen Flächen bezogenen Schalleistungspegel (IFSP) im Planzustand liegen entsprechend der ausgewiesenen Gebietsnutzung in einem typischen Bereich.
5. Die um 15 dB(A) geringeren Kontingente nachts bedeuten eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen zur Nachtzeit.
6. Der IFSP von 70 dB(A) je m² für Industriegebiete am Tage bedeutet eine gewisse Nutzungsbeschränkung hinsichtlich der emissionswirksamen Schalleistung. Erst bei Werten oberhalb 73 bis 75 dB(A)/m² könnte man von schalltechnisch weitgehender Unbeschränktheit sprechen. Die dafür erforderlichen Abstände zu Wohngebieten stehen bei neuen Gebietsausweisungen kaum mehr zur Verfügung, so dass Industrie- und Gewerbegebiete fast immer schalltechnisch beschränkt werden müssen. Die Beschränkung der Nachtwerte auf einen IFSP von 55 dB(A) bedeutet, dass lärmintensive industrielle Nutzungen dort nachts nicht stattfinden können.

Die Berechnungen der Immissionskontingente wurden nach DIN 18005 mit folgenden Parametern durchgeführt:

- Quellhöhe 16,8 m entsprechend 4/5-tel der geplanten maximalen Bebauungshöhe
- keine Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg
- Höhe der Immissionsorte entsprechend oberstes Geschoss der betreffenden Bebauung (siehe Höhenangaben in Tabelle 8 auf Seite 22 des o.g. Gutachtens)

Vor Realisierung einer Neuansiedlung ist durch eine Geräuschemissionsprognose der Nachweis zu erbringen, dass der für die zu belegende Teilfläche höchstzulässige IFSP eingehalten wird. Bei Einzelvorhaben, die nicht eine komplette Teilfläche nutzen oder für die zwei oder mehrere Teilflächen zusammengefasst werden, sind die IFSP sowie die Immissionskontingente entsprechend den jeweiligen Flächenanteilen zu berücksichtigen. Dazu muss im ersten Schritt das Immissionskontingent für die zu besiedelnde Teilfläche anhand des IFSP mit den zuvor angegebenen Parametern berechnet werden. Alternativ kann die Berechnung der notwendigen Korrektur des Immissionskontingentes aus Tabelle 8 auf Seite 22 des o.g. Gutachtens vereinfacht durch Differenzbildung des Flächenmaßes der kontingentierten Teilfläche mit dem der konkret zu belegenden Teilfläche (Flächengröße siehe Tabelle 8 auf Seite 22 des o.g. Gutachtens) erfolgen. Im zweiten Schritt ist durch eine Geräusch- Immissionsprognose nach TA Lärm die Einhaltung der ermittelten Immissionskontingente für die konkrete Schallquellen- und Hindernislage nachzuweisen. (§ 1 Ziffer 7 Textliche Festsetzungen)

GE –Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sowie GI – Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Die Stadt Aschersleben verfolgt die wirtschafts- und finanzpolitische Absicht, im Gewerbegebiet vorwiegend Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Betriebe des Baugewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und vor allem Betriebe, die zur Vorbereitung der Produktion hoch qualifizierte technische Planungsleistungen erbringen, anzusiedeln. Deshalb wird festgesetzt, dass der Verkauf an Endverbraucher nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen darf und beschränkt ist auf die auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück hergestellten, ver- und bearbeiteten, gewarteten oder reparierten Erzeugnisse und die mit den dazu erforderlichen Leistungen in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Güter. Der Verkauf von Lebensmitteln ist deshalb im Gewerbegebiet (GE) zwar grundsätzlich unzulässig, jedoch gilt dies nicht für Betriebe zur Herstellung, Abfüllung und den Verkauf von Getränken. Diese Betriebe haben ihren Standort wegen der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen zweckmäßigerweise in Gewerbegebieten (GE). Getränkemarkte können an Standorten außerhalb von Gewerbegebieten zu Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen führen. Beeinträchtigungen auf die von der

Stadt angestrebte ausgewogene Versorgungsstruktur sind kaum zu erwarten. (§ 1 Ziffer 1.3 und 1.6 Textliche Festsetzungen)

Anlagen für kirchliche Zwecke haben wegen der Randlage des Gebietes, anderer besser geeigneter Standorte im Stadtgebiet keinen geeigneten Standort im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Sie sind deshalb weder allgemein, noch ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Ziffer 1.6 Textliche Festsetzungen)

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ist nur mit der Einschränkung zulässig, dass je Betrieb höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. Mit dieser Festsetzung beabsichtigt die Stadt Aschersleben dem Wunsch mehrerer Interessenten zu entsprechen, Wohn- und Betriebsgebäude auf demselben Grundstück zu errichten, jedoch zu verhindern, dass im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) Wohnungen für bestimmte Personengruppen an nicht integrierten Standorten errichtet und vermietet werden können. Zulässig sind nur Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und nur in begrenzter Anzahl, damit nur der Personenkreis unter den in Gewerbegebieten eingeschränkten Wohnumfeld lebt, der tatsächlich aus betrieblichen Gründen dort leben muss. Bei den Betrieben handelt es sich um Familienbetriebe, die dadurch die Betriebsführung erleichtern und die Überwachung verbessern möchten. (§ 1 Ziffer 1.7 Textliche Festsetzungen)

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bauweise (a), die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.

Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich dabei aus den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Planung (s.a. § 1 Ziffer 2).

A Bauweise, abweichend (a)

Für die ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiet (GI und GE) ist eine Bebauung mit Einzelgebäuden charakteristisch. Da in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit seitlichen Grenzabständen nur eine Länge von höchstens 50,0 m haben dürfen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung entspricht der Absicht der Stadt, dass im Gewerbegebiet (GE) Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden dürfen, jedoch Abstand zu den Nachbargrenzen halten müssen.

B Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl berücksichtigt die

- teilweise extremen Unterschiede bezüglich der Grundstücksgrößen,
- die städtebaulichen Zielstellungen und
- die funktionellen Maßgaben zur Bebauung des Standortes.

C Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Geschossflächenzahl wird bestimmt, dass sie wie in § 20 BauNVO dargestellt, in allen Teilen der Baugebiete für alle Vollgeschosse zu ermitteln ist.

Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

D Stellung baulicher Anlagen

Für die im Plangebiet mit Satteldach ausgewiesenen Gebäude ist für die Stellung der baulichen Anlagen im Lageplan die „Hauptfirstrichtung“ dargestellt. Untergeordnete Bauteile und Nebengebäude dürfen jedoch auch andere Firstrichtungen haben.

4.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung und Erhaltung vorhandener Anlagen.

Das Gewerbegebiet grenzt im Nordwesten unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft in Dammlage die vierstreifige B 6n. Um eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung an die Erschließungsstraßen durchzusetzen und die Anpflanzungen auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu schonen, wurden Ein und Ausfahrten zu den Feldwirtschaftsweg ausgeschlossen. (§ 1 Ziffer 6 Textliche Festsetzungen)

4.1.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Verkehrskonzept ist unter Ziffer 3.6 beschrieben.

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind die Feldwirtschaftswege in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzt. Sie dienen der Erschließung und Bewirtschaftung der Sukzessionsflächen. Gleichzeitig sichert der Feldwirtschaftsweg entlang des Hauptseegrabens dessen Bewirtschaftung und die Verbindung zu den anderen Wegen in der Feldflur.

4.1.5 Versorgungsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung

Die Versorgung des Gebietes wird durch Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern gewährleistet. Die Versorgungsleitungen sollten hauptsächlich im öffentlichen Straßen- oder Fußwegraum oder unter anderen öffentlichen Flächen verlegt werden.

Die vorhandenen Trafostationen sollen erhalten bleiben.

An der W.-Kersten-Straße in Höhe der Gebietsgrenze zwischen dem Gle 4 und GE 5 ist eine neue Versorgungsfläche für eine Trafostation ausgewiesen. Wenn im nördlichen Teil des Plangebietes weitere Betriebe angesiedelt werden, kann an diesem Standort eine Kapazitätserweiterung bzw. –sicherung vorgenommen werden. Laut Stellungnahme der Stadtwerke GmbH befindet sich hier im unterirdischen Raum eine ganze Reihe von Mittelspannungskabeln, die hier neu verknüpft werden können.

An der Einmündung des Majoranweges in die W.-Kersten-Straße sowie an der Grenze zwischen dem GE 5 und GI 1 sind entsprechend der Forderung der Feuerwehr Versorgungsflächen für unterirdische Löschwasserbehälter ausgewiesen.

Die Stellplätze für private Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder vor jeglicher Einsicht vom öffentlichen Raum aus durch Bepflanzung oder Mauern abzuschirmen. Die Beseitigung des Abfalls ist außerdem nur durch die dafür vorgesehenen Firmen zulässig. Auch diese Festsetzung soll einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung und Gestaltung eines lebenswerten Wohn- und Arbeitsumfeldes leisten.

4.1.6 Öffentliche und private Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird durch öffentliche und private Grünflächen gegliedert. Diese Grünflächen werden ergänzt durch die Verkehrsgrünflächen entlang der Straßen und die Grünflächen und Maßnahmen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die Grünflächen dienen der Entwicklung von flächenhaften Biotopen und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur.

Die Erläuterung der wesentlichen Zielsetzungen zu diesen Bereichen und Belangen erfolgte bereits im Rahmen der unter Ziffer 3. dargestellten städtebaulichen Gesamtplanung. Der Bebauungsplan ist durch die Berücksichtigung der darin genannten Vorgaben geprägt. Dadurch sind wesentliche Strukturelemente und ökologische Belange verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans und somit rechtswirksam gesichert.

Dies sind insbesondere im privaten Bereich

- die Festsetzung, dass Flächen, die nicht überbaut werden dürfen und nicht der Erschließung des Grundstückes selbst dienen, als Vegetationsflächen anzulegen sind,
- die Erhaltung vorhandener Bäume,
- die Festsetzung zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Die Bepflanzung für alle Maßnahmen soll entsprechend der Auswahlliste des Planteils B erfolgen.

Der Verbesserung der ökologischen Gesamtstruktur des Plangebietes soll auch die angestrebte Fassadenbegrünung bei Gebäuden mit großen ungestalteten Fassaden dienen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch ein Paket von Maßnahmen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden vor allem auch wegen der exponierten Lage des Plangebietes weitreichende grünordnerische Festsetzungen getroffen (siehe auch oben). Mit diesen Festsetzungen soll eine innere Durchgrünung und Eingrünung der Baugebiete erreicht werden, die das Erscheinungsbild wesentlich prägen.

Zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes werden Festsetzungen über die Befestigung von Flächen getroffen. Diese Bestimmungen sollen eine übermäßige Befestigung der Grundstücksfreiflächen verhindern und damit die Grundwasserneubildungsrate erhöhen. Zur ortsgerechten Gestaltung wird für Einfriedungen, Werbeanlagen, Fassaden und Dächer ein Gestaltungsrahmen festgesetzt, der den jeweiligen Funktionen Spielraum lässt, jedoch verhindert, dass durch vielerlei Nebeneinander das Ortsbild gestört ist.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich auf einer Fläche von ca. 18.000 m² der Tennisplatz des Polizei-Tennisclubs Blau-Weiß Aschersleben 92 e.V.. Er ist über die Schmidtstraße zu erreichen. Für den Spielbetrieb sind zu Beginn der 90-er Jahre 6 Spielfelder, ein Sportlerheim und entsprechende Parkstellflächen errichtet worden. Eine Erweiterung der Flächen ist nicht vorgesehen. Um das Sportlerheim baulich zu erweitern, ist ein Baufenster von 50x50 m festgesetzt.

4.1.7 Gehrechte, Fahrrechte, Leitungsrechte

Im gesamten Bereich des Plangebietes sind 10 Flächen festgesetzt, die für die jeweiligen Versorgungsträger bzw. Anlieger die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern:

1. Gr/Fr/Lr 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 70 und 72 der Flur 29.
Dieses Geh- und Fahrrecht ist erforderlich, um bei einer möglichen Bebauung der benannten Flurstücke die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes aufrecht zu erhalten.
2. Lr 2 Leitungsrecht zugunsten des Abwasserentsorgers.
Dieses Leitungsrecht ist notwendig festzusetzen, um Abwasserentsorgung der Schmidtstraße in Richtung W.-Kersten-Straße zu sichern.
3. Lr 3, 5, 6, 8 Leitungsrecht zugunsten des Elt.-Versorgers.
Dieses Leitungsrecht soll vorhandene 20-kV-Erdkabel sichern.
4. Lr 4 Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 135 der Flur 30.

Dieses Leitungsrecht soll die vorhandene Abwasserentsorgung des Flurstücks 135 sichern, die sich der betreffende Eigentümer in Eigenleistung errichtet hat.

5. Lr 7 Leitungsrecht zugunsten des Elt.- und Abwasserentsorgers
Dieses Leitungsrecht soll vorhandene 20-kV-Erdkabel und den Schmutzwasserkanal in Richtung W.-Dammköhler-Straße sichern
6. Lr 8 Leitungsrecht zugunsten des Elt.-Versorgers.
Dieses Leitungsrecht soll das vorhandene 20-kV-Erdkabel sichern.
7. Lr 9 Leitungsrecht zugunsten der Fernwasserversorgung Elbaue–Ostharz GmbH
Dieses Leitungsrecht sichert die beiden Fernwasserleitungen von der Rappbode-Talsperre in den Ballungsraum Halle-Leipzig
8. Lr 10 Leitungsrecht zugunsten des Abwasserent- und des Elt.-Versorgers
Dieses Leitungsrecht soll das vorhandene 20-kV-Erdkabel und den Regenwasserkanal zwischen W.-Kersten-Straße und Majoranweg sowie den Schmutzwasserkanal in Richtung W.-Kersten-Straße sichern

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die unter § 2 des Textteils getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterplätze) sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Ziel ist dabei nicht die Vorgabe von Ausführungsdetails für die Bauherren bzw. die Architekten, sondern mit Hilfe dieser Festsetzungen soll der grobe Rahmen abgesteckt werden, innerhalb dessen die einzelnen Bauherren und Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können. Die Vorgabe dieser Rahmenbedingungen erscheint notwendig, um den gestalterischen Ansprüchen, die sich auch aus der städtebaulichen Zielsetzung ergeben, gerecht zu werden.

4.2.1 Dachform, Dachneigung

Die Dächer neu zu errichtender Gebäude sollen mit ihrer Neigung an bereits vorhandene Bebauung (bei direktem Anbau) angepasst werden.

Durch die Festsetzung der Firstrichtung soll die städtebaulich-architektonische Gestaltung des Straßenraumes harmonisiert und das entstehende Stadtbild geordnet werden.

4.2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Verpflichtung zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile als Vegetationsflächen, zur Anpflanzung oder Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie der Ausbildung der begehbaren Flächen auf öffentlichen Grünflächen, dient der Verbesserung des Ortsbildes aber auch der Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz, hierzu zählt zum Beispiel auch die Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate durch die Reduzierung der versiegelten Flächen.

Die Festsetzung zur Anlage von Abfallbehälterstandplätzen dient dem Ziel einer harmonischen Gestaltung des Straßenraumes.

4.3 Hinweise

Die Hinweise enthalten die Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung (Planteil B).

- Die Zufahrtswege sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß § 5 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990, Gesetz-

blatt Teil I Nr. 50 S. 29, auszuführen und zu kennzeichnen. Auf Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (VVBauO) wird hingewiesen.

- Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den "Richtwerten für den Löschwasserbedarf": 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zu sichern.
- Zur Sicherung einer schadlosen Wasserabführung und Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes vor Ort ist Niederschlagswasser nur in unbedingt erforderlichem Umfang zu fassen und abzuleiten.
- Gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind neu entdeckte archäologische Bodenfunde der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu lassen. Erdarbeiten, die eine Tiefe von 0,5 m unterschreiten, sind 14 Tage vor Beginn dem Landesamt für Archäologie in Halle sowie der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- In Anlehnung an § 12 Abs. 3 Nr. 2 LuftVG dürfen Bauwerke bis 200 m Höhe (Höhe bezogen auf den Flugplatzbezugspunkt) nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigt werden.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sind die Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Magdeburg, Postfach 2100, 39096 Magdeburg, BBN 23/2.2, Telefon 0391/585-2166, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
- Vor Beginn von Schachtarbeiten im Bereich der Erschließungsstraßen sind Schachtscheine bei den Versorgungsträgern einzuholen.
- Zur Sicherung einer schadlosen Wasserabführung und Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes vor Ort ist Niederschlagswasser nur in unbedingt erforderlichem Umfang zu fassen und abzuleiten, wobei die Errichtung von Regenwasserrückhaltung erforderlich ist.
- Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind die zur Bebauung vorgesehenen Flächen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu überprüfen.

5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 71,62 ha. Folgende Unterverteilung der einzelnen genutzten Flächenkategorien ist nach dem Stand der Planung zu verzeichnen:

Ifd. Nr.	B-Plan Nr. 14 Position	Fläche in m ²		Anteil in %
		einzel	gesamt	
1	öffentliche Verkehrsfläche		37.999	5,3
3	Verkehrsfläche bes. Zweck-			
	bestimmung		7.437	1,0
2	öffentliche Grünfläche		27.165	3,8
3	private Grünfläche		35.560	5,0
4	Versorgungsflächen		2.588	0,4
	Flächen zum Schutz und zur			
	Pflege von Natur und			
5	Landschaft		118.185	16,5
6	Baugebiete dav.		487.295	
	Mischgebiet	1079		0,2
	Gewerbegebiet	109061		15,2
	eingeschränktes GE-Gebiet	45782		6,4
	Industriegebiet	234525		32,7
	eingeschränktes GI-Gebiet	96848		13,5
	Summe		716.229	100,0

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Damit die genannten Zielsetzungen schnell erreicht werden, soll der Bebauungsplan umgehend verwirklicht werden.

6.1 Bodenordnung

Die überbaubaren Flächen des in Ziffer 1.2 dieser Begründung genannten Geltungsbereiches befinden sich in Privatbesitz.

Die erforderlichen Flächen für neu zu errichtende Erschließungsanlagen und öffentliche Grünflächen müssen vom jeweiligen Träger aus Privatbesitz erworben werden.

6.2 Erschließung

Die Fachplanungen für die Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu entwickeln. Die bereits im Plan enthaltenen Darstellungen sind Übernahmen des vorliegenden Planungsstandes.

7. Wesentliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im und in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Aschersleben, 22.April 2004

.....

Michelmann

(Siegel)

Anlage 1: „Altlastenverdachtsflächen“