B E B A U U N G S P L A N

Gewerbegebiet Aschersleben

Teil B

Industrie-, Wohnungs- und Gesellschaftsbauplanung GmbH Dessau
0 - 4500 Dessau, Kavalierstraße 31

I. Gliederung

		Seite
1.	Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Grundstücke/Geltungsbereich, Lage im Raum	3
1.3	Planungsbezug	4
1.4	Strukturelle Planvorgaben	5
1.5	Bauvorbereitende Maßnahmen	5
1.6	Erschließung - Verkehr - Wasserversorgung - Abwasserbehandlung - Versorgung mit Elektroenergie - Versorgung mit Wärme/Gas - Fernmeldeanlagen	6
2.	Begründung zu den Planungsinhalten (Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen)	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.1.1	Gewerbegebiete	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.1	Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
2.2.2	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	8
2.3	Nebenanlagen und Garagen / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	9
2.4	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)	9
2.4.1	Straßenbegrünung	9
2.4.2	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
2.4.3	Private Grünflächen	10
2.5	Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	10
2.6	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
2.7	Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)	11
2.8.	Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	11

Anlage 1	Stand der Ermittlung der Planungsvorgaben, analytische Betrachtung und prognostische Einschätzung - Kurzfassung-	12-13
Anlage 2	Liste der Investoren	14
Anlage 3	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	15
Anlage 4	Bebauungsplan M 1 : 1 000	

II. Textliche Erläuterungen

1. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Allgemeines

- Grundlage zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Schierstedter Straße bilden folgende Beschlüsse:

  * Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Aschersleben vom 09. 01. 1991 für die Bebauungsplanung Gebiet Schierstedter Straße (B- Plan Nr. 01, Beschluß Nr. 66/7/90)

  * Beschluß im Hauptausschuß vom 13. 02. 1991 für die Vergabe des Bebauungsplanes Nr. 01 an IWG Dessau

  * Auftrag der Stadtverwaltung Aschersleben vom 27.02.91 (D IV UHL - KÜ)

1.2 Grundstücke / Geltungsbereich , Lage im Raum

- Das zu beplanende Gebiet weist eine Bezugsfläche von 10 ha aus.

- Für die Planungsarbeiten standen zur Verfügung:
  * Flurstücks- und Eigentümerplan Flur 86 im Maßstab 1 : 1 000 mit den eingetragenen Flustücken 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,
  * Lageplan im Maßstab 1 : 1 000 vom Katasteramt Aschersleben
  * Topographischer Stadtplan Aschersleben M 1 : 1 000 von der Verwaltung und Kartenwesen des Ministeriums Stand 1 / 1986

  * Das Planungsgebiet wird begrenzt:
    im Norden
    durch den öffentlichen Feldweg entlang der Fahrstrecke Aschersleben - Güsten der Deutschen Reichsbahn
    im Osten
    durch den öffentlichen Feldweg (Wirtschaftsweg) von der Schierstedter Straße zum Reichsbahngelände der Strecke Aschersleben - Güsten
  * im Süden
    durch die Schierstedter Straße und die Fahrstrecke Aschersleben - Halle der Deutschen Reichsbahn
  * im Westen
    durch die vorhandene Kleingartenanlage

- Die zu beplanende Fläche ist unbebautes Ackerland und weist größere Unebenheiten auf. So steigt das Gelände in nordwestlicher Richtung zu einem Höhenrücken an. Die Höhendifferenz beträgt 10,00 m . Die Höhenkoordinaten betragen lt. topographischem Stadtplan (im Maßstab 1 : 10 000) aus dem Jahre 1986 von 110 -120 m über NN.

- Für die zu bebauende Fläche ist eine Geländeregulierung erforderlich , wobei ein totaler Oberflächenausgleich nicht erforderlich ist. Ein geringer Abtrag des vorhandenen Höhenrückens und gleichzeitiges Auffüllen der Senke reduzieren die Geländehöhendifferenz von 10 m auf etwa 6 m .

- Vorhandene Medien
  Außer einer Wasserversorgungsleitung, die direkt an der westlichen Seite des im Osten das Gewerbegebiet abschließenden öffentlichen Feldweges liegt, sind im zu beplanenden Gebiet keine Medienleitungen vorhanden.

1.3 Planungsbezug

- Da in den nächsten Jahren mit einer sprunghaften Entwicklung des mittelständischen Gewerbes und der Industrie zu rechnen ist und die Stadt Aschersleben z. Zt. über keine planmäßig ausgebauten Gewerbe- und Industriegebiete verfügt, sollen mit dieser Planung die Voraussetzungen geschaffen werden

  * für die Ansiedlung von Betrieben geeigneter Größe bzw.

  * zur Aussonderung aus dem Stadtgebiet (Ballungszentrum mit Problemen des innerstädtischen Verkehrs)

- Diese Gebietsplanung schließt eine Erweiterung des Gewerbegebietes in östlicher Richtung (nach Schierstedt) nicht aus.

- Mit der Ansiedlung von Gewerbe werden folgende Ziele angestrebt:

  * im Zuge der Umstrukturierung der Wirtschaft auf dem Gebiet der neuen Bundesländer wird eine große Zahl von Arbeitskräften freigesetzt. Diese sollen neue Arbeitsplätze finden. Desgleichen soll erreicht werden, die Zahl der Arbeitskräfte und Spezialisten im Territorium zu binden, um mit diesen Maßnahmen die Grundlage für eine kontinuierliche positive kommunale Entwicklung zu schaffen.

* Infrastruktur
  Die Lage des Gewerbegebietes ist für die Kommune wie auch für die Investoren für die Infrastruktur sehr günstig gelegen, da die Anschlüsse an bereits vorhandene Anlagen und Erzeuger gegeben sind.

* Die Investoren sind bereits in der Planungsphase bekannt, sodaß eine Grundstücksaufgliederung vorgenommen werden konnte.
  Am 25. 04. 91 wurde auf einer Beratung bei der Stadtverwaltung Aschersleben den Investoren das Gewerbegebiet vorgestellt und die geplante Zuordnung vorgeschlgen.

1.4 Strukturelle Planvorgaben

Es ist vorgesehen, die zur Verfügung stehende Fläche für Gewerbe wirtschaftlich optimal zu nutzen. Eine Untersuchung von Varianten führte zu vorliegender Lösung, die weiterhin berücksichtigt:

a) geringstmöglichen Umfang von Planstraßen
b) minimale Zuordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr
c) Abschirmung durch vorgesehene Grüngürtel entlang der Schierstedter Straße und den Deutsche-Reichsbahn- Gleisanlagen

Ziel der Planungsaufgabe ist es, ein klar gegliedertes, übersichtliches Ordnungsprinzip sowohl in der Verkehrslenkung als auch in der sinnvollen Anordnung der Grundstücksparzellen für die Gewerbetreiber zu erreichen. Dabei wurde bei der Auswahl der Klein- und mittelständischen Gewerbebetriebe dem Umweltschutz und der Landschaftspflege besondere Beachtung geschenkt.
Art der Gewerbe und der Hauptwindrichtung wurden mit berücksichtigt.

1.5 Bauvorbereitende Maßnahmen

- Lage- und Höhenplan
  Von der IWG Dessau als Planer wurde die Fa. Kreller OHG beauftragt, die Vermessungsarbeiten im Planungsgebiet durchzuführen mit dem Ziel Erstellung eines Lage- und Höhenplanes auf den neuesten Stand. Die Vermessungsunterlagen dienen dann den weiteren Erschließungs- und Bauplanungsmaßnahmen.
  Dieser Plan liegt im August 1991 vor.

- Baugrund

  Bereits in Auftrag gegeben ist vom Planer die Er-

stellung eines Baugrundgutachtens. Ein ungünstiger Grundwasserstand ist nicht zu erwarten.
Von der Baunkohlengrube an der Staßfurter Höhe (Grube Georg) wurden die Grubenwässer im gemauerten Entwässerungsstollen (Georgsstollen) in die Eine geleitet. Dieser Stollen wurde im Jahr 1978 teilweise zugespült, ist jedoch im Untergrund des Gewerbegebietes vorhanden und könnte bei Tiefbauarbeiten möglicherweise zu Problemen führen (z. B. belasteter Schlamm, der gesondert entsorgt werden muß). Bei diesen Maßnahmen wurde ein Versatzfaktor von 0,92 erreicht. Nach Ansicht der Bergbaubehörde sind Bergschäden und andere nachteilige Einwirkungen an der Oberfläche nicht mehr zu erwarten. Das Einleiten besonderer Maßnahmen ist nach Meinung der Bergbaubehörde nicht erforderlich.

1.6 Erschließung (Sicherung entsprechend § 30, Abs. 1 BauGB)

Parallel zu diesem Bebauungsplan wurde für das Gewerbegebiet Schierstedter Straße ein Erschließungsplan erarbeitet für die Ver- und Entsorgung dieses Planungsgebietes.
Während im folgenden die Erschließungsmaßnahmen aufgegliedert und grob erläutert sind, können Details dem Erschließungsplan für tiefbautechnische Außenanlagen entnommen werden.

- Verkehr

Das Gewerbegebiet wird straßenmäßig an die Schierstedter Landstraße in Höhe des einmündenden öffentlichen Feldweges (Wirtschaftsweg) angeschlossen. Dieser Anbindungspunkt ist gleichzeitig Ein- und Ausfahrt für dieses Gewerbegebiet. Die 6,5 m breite Straße wird im Ringverkehr durch das Planungsgebiet geführt mit einer Straßenverlängerung und mit Wendehammer. Die Straßen mit Kurven und Wendemöglichkeit sind ausgelegt für Lastzüge und Gelenkbusse.
An der Einfahrtseite zum Gewerbegebiet sind Parkplätze ausgewiesen und im Gebiet Parkbuchten in Längsaufstellung. Beiderseits der Straßen werden hinter den Grünstreifen Fußwege vorgesehen und für den äußeren Ring zusätzlich die Kombination Fuß- und Radweg. Für den Fußgänger- und Radverkehr werden zusätzlich 2 Zugänge zum Gewerbegebiet geplant, und zwar von der Schierstedter Straße etwa 70 m östlich der Brückenunterführung. Der 2. Zugang befindet sich nordwestlich vom öffentlichen Weg, der von den Straßenbrücken Heinrich- Heine- Straße an den Kleingartenanlagen vorbei zum Gewerbegebiet führt.

Einer Fortsetzung des östlichen Wirtschaftsweges von der Schierstedter Straße schienengleich über die Reichsbahnlinie Aschersleben- Güsten zum nördlich angrenzenden Siedlungsgebiet wird von der Reichsbahndirektion nicht zugestimmt. Wegen der dichter werdenden Zugfolge wurde dieser ehemalige Bahnübergang bereits im Jahre 1978 geschlossen.

- Wasserversorgung
  Anschlußmöglichkeiten bestehen an der Leitung westseitig des östlichen Wirtschaftsweges und noch günstiger an der neuen Trasse entlang der Schierstedter Straße.
  Für das Gewerbegebiet wird eine Ringleitung vorgesehen mit anteiliger Feuerlöschwasserversorgung und ein Löschwasserteich (mit Anschluß und Ablauf an Regenwassernetz) als Reserve im zentralen Begrünungsbereich.

- Abwasserbehandlung
  erfolgt im Trennsystem
  Die Leitungen werden im Fahrbahnbereich verlegt und an das vorhandene Systemauf der östlichen Ackerseite entlang dem Wirtschaftsweg zwischen Schierstedter Straße und Bahnlinie Aschersleben - Güsten angeschlossen.

- Versorgung mit Elektroenergie
  Ausgangspunkt der Energieversorgung des Gewerbegebietes ist die im Bebauungsplan vorgesehene und bereits fertiggestellte Trafostation westlich der Schierstedter Straße. Zur Versorgung der Grundstücke einschließlich Straßenbeleuchtung werden die Kabeltrassen im Fußwegbereich vorgesehen.

- Versorgng mit Wärme / Gas
  Die Versorgung mit Fernwärme ist zwar möglich, aber kurzfristig nicht realisierbar. Somit wird die Erdgasversorgung vorrangig mit eingeplant.
  Als Alternativlösung ist der Einsatz von Heizöl für die einzelnen Investoren möglich und auch zugelassen.

- Fernmeldeanlagen
  Der Anschluß erfolgt an der Schierstedter Straße und die Verlegung kombiniert im Fußgängerbereich des Gewerbegebietes.

2. Begründung zu den Planinhalten (planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiete

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Nutzung "Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen gemäß §8, Abs. 3 Pkt. 1 zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 13 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichungen bis zu 1,50 m sind von Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

2.2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise b sind in Verbindung mit § 6 BauO geringere Abstände zu gestatten.

2.3 Nebenanlagen und Garagen / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen /Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen straßenseitiger Baugrenze für alle Baugebiete nicht zulässig.

In allen Baugebieten sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 8 Stück in Reihe nicht überschreiten. Nach max. 8 Stellplätzen hat eine mindestens 2.00 m breite gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen.

Gemäß § 49 Abs. 1 BauO dürfen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen, bei denen Zugangsverkehr oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen in ausreichender Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze oder Garagen). Ihre Zahl und Größe richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der Anlagen.

2.4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

2.4.1 Straßenbegrünung

Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Planstraßen ist mit TILIA- CORDATA (Winterlinde) mit einem Stammumfang von ca. 16 - 18 cm zu erfüllen.

Der Planzstandort richtet sich nach der Anordnung der Grundstückszufahrten, der Verteilung der Parkflächen im Straßenraum sowie nach gestalterischen und verkehrstechnischen Gesichtspunkten. Da der Bebauungsplan keine Aussagen über die endgültige Grundstücks- und Gebäudeanordnung enthält, muß die Straßenbepflanzung in jedem konkreten Fall entsprechend den genannten Randbedingungen geregelt werden.

Entsprechend Zeichnung sind im Wechsel mit Parkflächen zum Teil beiderseits der Straßen Pflanzstreifen mit einer Breite von 2,50 m und einer Mindestlänge von 5,00 m anzulegen. Die straßenbegleitenden Bäume sind grundsätzlich innerhalb dieser Grünstreifen anzuordnen und mit bodenbedeckenden Sträuchern oder Gräsern zu unterpflanzen.

Das Anlegen von Hochbeeten ist nicht erlaubt.

Durch die Ausbildung der Oberflächenentwässerung ist sicherzustellen, daß Schadstoffe aus dem Straßenraum (z.B. Salze, Öle, Detergentien) nicht in die Grünstreifen bzw. Baumscheiben gelangen.

2.4.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Regenwassersammelbecken fügen sich harmonisch in die Grünbereiche ein.

Als Gestaltungsziel ist eine parkartige Anlage mit landschaftstypischen Baum- und Strauchgruppen und einem integrierten Fußwegenetz anzustreben.

Grundstücke, die mit ihrer Rückseite an die Grünachse grenzen, sind in diesem Bereich mit einem Pflanzstreifen aus einheimischen standortgerechten Baum- und Straucharten als Sichtschutz eizufassen.

Um einen planvollen Ausbau des zentralen Grünbereiches zu gewährleisten, ist ein landschaftsgärtnerischer Gestaltungsplan zu erstellen.

2.4.3 Private Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 BauO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Für Baumbepflanzungen sind nur einheimische Laubbaumarten zu verwenden.

2.5 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An Kreuzungen und Einmündungen sind gemäß EAE 85 (Entwurfsprinzipien für Straßen und Wege) Sichtdreiecke freizuhalten.

Innerhalb des Sichtdreiecks sind bauliche Anlagen sowie Bäume, Sträucher und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Baugrundstück nicht fest verbundene Gegenstände, soweit sie mehr als 0,7 m über Straßenoberkante hinausragen, unzulässig.

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

Die Planstraßen sind entsprechend Zeichnung auszubilden.

In den Straßengrundriß sind Längsparkstreifen, die auch für die Aufnahme von Lastzügen geeignet sind (z.B. für Ankünfte außerhalb der Arbeitszeit der Betriebe) einzuordnen. Wegen der Länge der Parkbuchten von mindestens 25 bis 30 m empfiehlt es sich. Bäume zwischen Parkstreifen und Radwegen anzuordnen. Zusätzliche Bäume können auch auf den in größeren Abständen bis zum Fahrbahnrand vorgezogenen Seitenräumen angeordnet werden, die sich mit

Überquerungsstellen zweckmäßig kombinieren lassen.

2.7. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Für die Höhenlage der baulichen Anlagen werden folgende Festlegungen getroffen:

- Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

- Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

- Die Gebäudehöhe bezieht sich bei geneigten Dächern auf die Traufhöhe und bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika.

- Bezugspunkt ist die OK der Straßenmitte.

2.8 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist gemäß § 12 BauO vorzunehmen.

Gebäudeteile oder - gruppen, die architektonisch eine Einheit bilden, sind farblich zueinander passend zu gestalten.

Bei Flachdächern ist eine umlaufende Attika anzulegen.

Technische Dachaufbauten dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der überbauten Fläche die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 4,0 m überschreiten.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 13 BauO zu regeln Werbeanlagen mit Fremdwebung sind nicht zulässig.

Für Einfriedungen von Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur Mauern oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m erlaubt.
Ausnahmen sind zulässig.

Anlage 1

B e b a u u n g s p l a n

Gewerbegebiet Aschersleben, Schierstedter Straße

Stand der Ermittlung der Planungsvorgaben, analytische Betrachtung und prognostische Einschätzung - Kurzfassung

* zum Standort (angetroffene Situation)

- Das zu beplanende Gebiet wird z. Zt. nur noch zu einem geringen Teil landwirtschaftlich genutzt.
  Die Schierstedter Straße als Zufahrt zum Bebauungsgebiet befindet sich z.Zt. als schmale, 6 m breite Pflastersteinstraße in einem desolaten Zustand.
  Eine Erneuerung dieser Straße ist in den nächsten Jahren erforderlich entsprechend der Festlegung des Instituts für Verkehrsplanung und des Landesamtes für Straßenbau als Landes- oder Kreisstraße.

- Naturgeschützte und erhaltenswerte Bäume, Baumgruppen, Gräben, Wasserläufe oder Biotope sind im Beplanungsgebiet nicht vorhanden.

- Ortsbesichtigungen sind erfolgt.

- Da ein Flächennutzungsplan nicht vorliegt, ist eine Vorentwicklung in der Bauleitplanung nicht gegeben.

- Das zur Verfügung stehende Lageplanmaterial ist bereits im Punkt 2.2 aufgeführt.
  Die Lagepläne sind nicht auf dem neuesten Stand, sind aber noch ausreichend für diesePhasen der Beplanung.
  Z. Zt. entsteht ein neuer Lage- und Höhenplan. Fertigstellung August 1991.

- Der Vorschlag der RBD Halle für eine Straßenzuführung zum Gewerbegebiet von den 2 Brücken der Heinrichstraße wird vom Planer verworfen.
  Es würde der Kleingarten- und Siedlungscharakter dieser Region verlorengehen.
  Außerdem würde verkehrsmäßig eine ungünstige Situation entstehen, wegen der Abfahrt zwischen den beiden dicht nebeneinander liegenden Brücken und der nachfolgenden Straßenkurve. Die beiden Brücken müssen wegen der in Aussicht genommenen Elektrifizierung der Reichsbahn- Fahrstrecken mindestens 1,00 m angehoben werden.

- Die Kommune müßte entscheiden, ob es gerechtfertigt ist, eine Verbindung zu schaffen zwischen Gewerbegebiet und der nördlich des Bahnkörpers Aschersleben - Güsten gelegenen

Siedlung.
Da dieser Übergang nicht schienengleich sein kann, käme nur eine Unterführung oder Überführung , zumindest für Fußgänger und Radfahrer in Frage.
Es wird empfohlen, für dieses geplante Gewerbegebiet darauf zu verzichten, da in dieser Region keine Verkaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden sind.
Sollte sich das Gewerbegebiet nach Osten in Richtung Schierstedt erweitern, -und dafür sind günstige Vorausetzungen vorhanden- , würde es sich lohnen, über eine Unter- oder Überführung nachzudenken.

- Der Zugang in das Gewerbegebiet für Fußgänger und Radfahrer von der Schierstedter Straße sollte etwa 70 m östlich der Brückenunterführung liegen.
  Die Sicht ist nur durch die schmale Brückenunterführung etwas beeinträchtigt.
  Für die von der Schierstedter Straße links zum Gewerbegebiet abbiegenden Radfahrer und Fußgänger sollte ein Fußgängerüberweg geschaffen werden.
  Die Differenz von der Schierstedter Straße zum Gewerbegebiet beträgt etwa 2,00 m . Der Zugang erhält, wie im B- Plan eingezeichnet, eine Rampe.
  Zusätzlich sollte in diesem Bereich ein Schutzgeländer entlang der Schierstedter Straße angeordnet werden.

- Bei der Ein- und Ausfahrt von der Schierstedter Straße zum Gewerbegebiet ist das Sichtdreieck zu gewährleisten.
  Die Trafostation liegt 10 m von der Schierstedter Straße entfernt.
  Dieser Bereich ist freizuhalten von Baumbepflnzungen und Grün über 80 cm Pflanzenwuchshöhe.

- Städtebauliche Grundforderungen
  Die vorgeschlagenen Grüngürtel (Bäume, Sträucher, Rasenflächen) sollten unbedingt beibehalten werden, wobei zu den Reichsbahngleiskörpern und zur Schierstedter Straße eine dichtere Begrünung erforderlich ist.
  Zugelassen ist eine offene Bauweise. Die Grundflächenzahl von 0,6 sollte nicht überschritten werden. Gestattet ist eine 2-geschossige Bauweise mit einer Geschoßflächenzahl von 1,6 mit einer zul. Traufhöhe von 12,0 m .
  Turmartige Gebäudeteile sollen vermieden werden.
  Ausnahmen sind nur bedingt möglich.
  Die Gestaltung der Gebäudeanlagen muß miteinander abgestimmt werden und dem Baudezernat der Stadtverwaltung zum frühestmöglichen Zeitpunkt vorgelegt werden.

Anlage 2

L i s t e d e r I n v e s t o r e n

Folgende Liste der sich bewerbenden Investoren wurde vom Baudezernat der Stadt-Verwaltung Aschersleben übergeben:

1.	Vulkanisierwerkstatt	3 074 m^2
2.	Bau- umd Möbeltischlerei	5 016 m^2
3.	Lackiererei	2 520 m^2
4.	Fenster, Türen, Rolläden	820 m^2
5.	Post, Verwaltung u. Fuhrpark	4 221 m^2
6.	Wohnmobilzentrum	5 061 m^2
7.	Sargtischlerei	1 144 m^2
8.	Spielwarengroßhandlung	5 110 m^2
9.	Büro- und Zeichentechnik	15 040 m^2
10.	Elektromedizinischer Geräteservice	1 530 m^2
11.	Handel Mineralöl u. Schmierstoffe	2 544 m^2
12.	Großhandel Gartenmöbel	1 520 m^2
13.	Stahlhandel	3 40 m^2
14.	Sprengunternehmen	2 013 m^2
15.	Baubetrieb	1 150 m^2
16.	Baubeschläge	1 530 m^2
17.	Wärmeisolierung GmbH	2 727 m^2
	Reserveflächen 1	7 610 m^2
	2	9 584 m^2
	3	1 650 m^2

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vim 23. September 1990 (BGBL.1990 II S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.1991. und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung (siehe Anlage) über den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Aschersleben 01, Schierstedter Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Aschersleben, den 08.08.1992

Talbert
.....
(Bürgermeister)

Stadt Aschersleben
10

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom. 09.01.1991 .
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.

Aschersleben, den 17.03.1992 ..... Tabbert
(Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §?246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Aschersleben, den 17.03.1992 ..... Tabbert
(Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.04.1991 durchgeführt worden.

Aschersleben, den 17.03.1992 ..... Tabbert
(Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom. 22.07.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Aschersleben, den 17.03.1992 ..... Tabbert
(Bürgermeister)

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.07.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. (Hauptausschuß)

Aschersleben, den 17.03.1992 ..... Tabbert
(Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 30.07.1991 bis zum 30.09.1992 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aschersleben, den 17.03.1992 .....
(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 09.01.1992 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Aschersleben, den 17.03.1992 .....
Leiter des Katasteramts

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.12.1991 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Aschersleben, den 17.03.1992 .....
(Bürgermeister)

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
- entfällt -

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.12.1991 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.1991 gebilligt.
vom ..... gebilligt.

Aschersleben, den 17.03.1992 .....
(Bürgermeister)

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 30.06.1992 Az: ..... erteilt.
25-21102-1/101

~~Aschersleben, den~~ .....
Halle, den 30.06.1992

gez. i.A. Weber
.....
~~(Bürgermeister)~~
Bez. Reg. Halle

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom .....Az:..... bestätigt.

Aschersleben, den .....
.....
(Bürgermeister)

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Aschersleben, den 08.08.1992
Stadt Aschersleben
Talke
(Bürgermeister)

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.08.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.08.1992 in Kraft getreten.

Aschersleben, den 08.08.1992
Stadt Aschersleben
Talke
(Bürgermeister)