

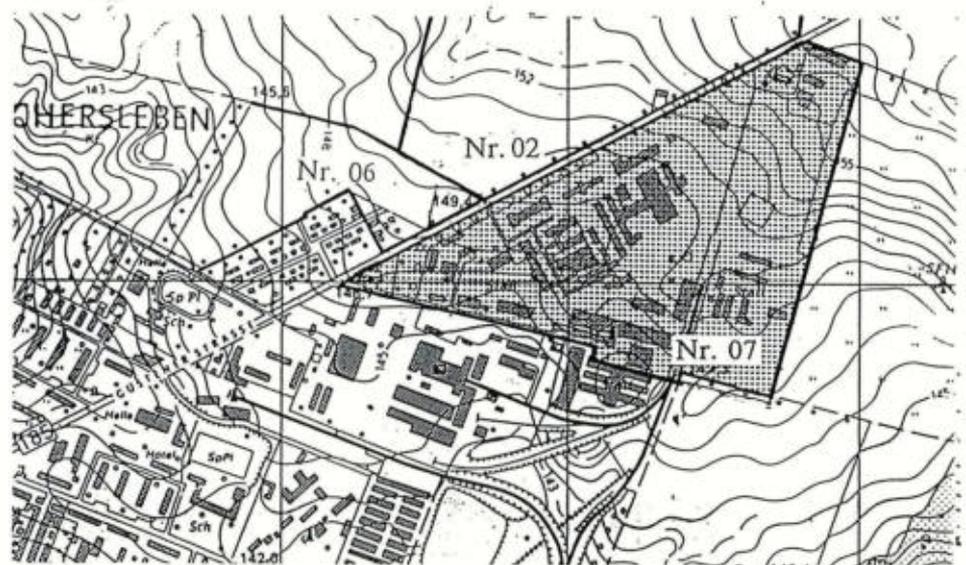
STADT ASCHERSLEBEN  
Landkreis Aschersleben  
Bebauungsplan Nr. 07



“Gewerbegebiet Florian Geyer”

in Aschersleben

**Begründung**



Stand: 27. Oktober 1993  
Fassung: Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)

Institut für Stadt- und  
Regionalplanung Hannover

**ISR**

**Inhaltsverzeichnis**

<u>Stand</u> :	27. Oktober 1993
<u>Fassung</u> :	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
<u>Seite</u> :	2

**Inhaltsverzeichnis der Begründung**

zum

**Bebauungsplan Nr. 07 "Gewerbegebiet Florian Geyer"**

in Aschersleben

1.	Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	3
2.	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans	4
3.	Dringende Gründe und Voraussetzungen, den Bebauungsplan aufzustellen	5
4.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
5.	Einordnung des Plangebiets	7
6.	Zustand von Natur und Landschaft	8
7.	Planungskonzept	9
8.	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	11
9.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
10.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	12
11.	Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen	14
12.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	14
13.	Der Stadt Aschersleben voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung	15
13.1	Kostenverursachende Maßnahmen	15
13.2	Finanzierung des Erschließungsaufwandes	16
13.3	Der Stadt Aschersleben voraussichtlich verbleibende Kostenanteile	16
14.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	17
15.	Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen zur Verwirklichung	17
16.	Zahlen und Daten	17
17.	Begründung der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen	18
17.1	Art der baulichen Nutzung	18
17.2	Maß der baulichen Nutzung	20
17.3	Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)	21
17.4	Gebäudehöhe und überbaubare Grundstücksfläche	21
17.5	Gebäudehöhe – höchstens zulässige Traufhöhe	21
17.6	Gebäudehöhe – höchstens zulässige Höhe des Firstes	22
17.7	Bauweise, abweichend (a)	22
17.8	Garagen, Stellplätze und Zufahrten	22
17.9	Stellung der baulichen Anlagen	23
17.10	Nebenanlagen	23
17.11	Sichtflächen	23
17.12	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	23
17.13	Aufschüttungen und Abgrabungen	24
17.14	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
17.15	Immissionsschutz im Gewerbegebiet (GE)	24
17.16	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
17.17	Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens	25

**Inhaltsverzeichnis**

<u>Stand</u> :	27. Oktober 1993
<u>Fassung</u> :	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
<u>Seite</u> _____ :	2

**Inhaltsverzeichnis der Begründung**

zum

**Bebauungsplan Nr. 07 "Gewerbegebiet Florian Geyer"**

in Aschersleben

18.	Begründung der vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften	26
18.1	Zulässige Farbtöne	26
18.2	Fassaden – Baustoffe und Farbrahmen	26
18.3	Schaufenster	27
18.4	Dächer – Baustoffe und Farbrahmen	27
18.5	Garagen – Baustoffe und Farbrahmen	28
18.6	Werbeanlagen	28
18.7	Einfriedungen	28
18.8	Befestigungen für Verkehrsflächen	28
18.9	Überdachte Stellplätze	29
18.10	Standplätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter	29
19.	Hinweise für die Durchführung des Bauungsplans	30
20.	Liste der Anlagen zur Begründung des Bauungsplans	33

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 3

**BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan Nr. 07 "Gewerbegebiet Florian Geyer"**

in Aschersleben

Stadt Aschersleben  
Landkreis Aschersleben

(§ 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB)

**1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

In ihrer Sitzung am 03. Juli 1991 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 07 "Gewerbegebiet Florian Geyer" aufzustellen. Im Planaufstellungsverfahren sollen die städtebaulichen Ziele für die Umstrukturierung und Neuordnung der etwa bis Ende 1990 überwiegend von der LPG "Florian Geyer" für die Tierhaltung und zur Lagerung landwirtschaftlicher Produkte genutzten Fläche als Gewerbegebiet geklärt werden. Die Umnutzung der Fläche ist Teil der städtebaulichen Entwicklung am nordöstlichen Stadtrand von Aschersleben und im Zusammenhang mit der Ausweisung von Gewerbegebiet nördlich der Güstener Straße (B 185) im Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße" und den verkehrsplanerischen Überlegungen zum Bau von stadtnahen Straßen zur Verkehrsentlastung der Innenstadt zu sehen. Die Stadt Aschersleben hat im Herbst 1991 mit der Durchführung von Baumaßnahmen zur Verbesserung der Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung und Verkehrserschließung begonnen. Die Maßnahmen sollen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf der Grundlage eines übergreifenden Gesamtkonzeptes fortgesetzt werden und dadurch zu einer wesentlichen Verbesserung der Standort- und Wettbewerbsbedingungen für Gewerbebetriebe in Aschersleben beitragen.

Auf der Grundlage alternativer Erschließungskonzepte hat die Stadt Aschersleben nach schwierigen Vorklärunen zu den Randbedingungen der Planung im Februar 1992 Einzelgespräche mit den Grundstückseigentümern und Nutzern der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen und Gebäude geführt, um deren Absichten kennenzulernen und Aufschluß über die künftige Nutzung, Aufteilung und Erschließung der Fläche zu erhalten. Am 25. August 1992 hat die Stadt Aschersleben auf der Grundlage des konzeptionell erarbeiteten Vorentwurfs des Bebauungsplans die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und den Bürgern die entwickelten städtebaulichen Absichten erläutert.

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 17. November 1992 auf der Grundlage der vorgegebenen städtebaulichen Ziele die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die erarbeiteten Planungsergebnisse beraten und beschlossen, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zuzustimmen und die öffentliche Auslegung zu beschließen.

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 4

Die Stadtverordnetenversammlung ist in ihrer Sitzung am 09. Dezember 1992 der Empfehlung des Bauausschusses gefolgt, hat dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung, Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen.

Die öffentliche Auslegung ist am 14. Dezember 1992 in der Mitteldeutschen Zeitung ortsüblich bekanntgemacht und fand vom 21. Dezember 1992 bis 28. Januar 1993 statt. Im gleichen Zeitraum, allerdings beginnend am 18. Dezember 1992 bis 12. Februar 1993, sind die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

In ihrer Sitzung am 27. Oktober 1993 ist die Stadtverordnetenversammlung bei der Prüfung, Beratung und Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen den Empfehlungen des Bau- und des Hauptausschusses gefolgt und hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die in den Stellungnahmen enthaltenden Bedenken und Anregungen wurden, soweit sie für die Aufstellung des Plans von Bedeutung waren, berücksichtigt. Die für die Durchführung des Bebauungsplans wichtigen Hinweise sind unter Ziffer 20 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist auf der Grundlage von § 8 Abs. 4 BauZVO (vorzeitiger Bebauungsplan) nach Maßgabe der Bestimmungen des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB durchgeführt worden, bevor das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans abgeschlossen ist.

Es dient der Klärung der unterschiedlichen nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange und dem Zweck, im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit der Stadt Aschersleben durch ihre gewählten Vertreter unterschiedliche Anforderungen und Belange gegeneinander und untereinander i.S.v. § 1 Abs. 6 BauGB gerecht abwägen zu können. Das Ergebnis dieses Klärungs- und Abwägungsprozesses, der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, ist jedoch unabhängig von der Zulässigkeit genehmigungspflichtiger Vorhaben zu beurteilen, weil mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den Festsetzungen im Bebauungsplan nur ein Rahmen für die Durchführung einzelner Maßnahmen vorgegeben wird. Ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich zulässiges Vorhaben kann deshalb im Einzelfall unzulässig sein (§ 15 BauNVO).

**2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Seit der Vereinigung verfolgt die Stadt Aschersleben das stadtentwicklungspolitische Ziel, die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung der Betriebe im Stadtgebiet zu schaffen und die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Dazu gehört einerseits die Nutzung der bestehenden Standortvorteile verkehrsgünstig gelegener Flächen, ihre stadtechnische Erschließung auf der Grundlage übergeordneter Konzepte, Rahmen- und Generalpläne und die Umnutzung von Flächen, deren bauliche und sonstige Nutzung im Zusammenhang mit den sich vollziehenden tiefgreifenden Strukturwandel aufgegeben worden ist.

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 5

Anlaß, für den Bereich der bisher von der LPG 'Florian Geyer' für Tierhaltung und Lagerung landwirtschaftlicher Produkte genutzter Grundstücksflächen und Gebäude diesen Bebauungsplan aufzustellen, ist die Absicht der Stadt, die begonnene, städtebaulich ungesteuerte Nutzung von Flächen, Gebäuden, Hallen, sonstigen baulichen Anlagen, Straßen und Feldwirtschaftswegen auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung der Absichten von Grundstückseigentümern und Nutzern neu zu ordnen. Ziele und Randbedingungen für die künftige Nutzung der Fläche ergeben sich aus ihrer Lage im Stadtgebiet benachbart zu vorhandenen Industriebetrieben, ihrer bisherigen Nutzung und der städtebaulichen Absicht der Stadt, am nordöstlichen Stadtrand einen Schwerpunkt für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben an einem im künftigen Netz der städtischen Hauptverkehrsstraßen günstig liegenden Standort entstehen zu lassen.

Zur Vorabstimmung der von der Stadt verfolgten städtebaulichen Ziele mit den Absichten der Grundstückseigentümer und Nutzer der Flächen im Plangebiet haben die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes zahlreiche Einzelgespräche geführt und die Notwendigkeit zur Abstimmung der unterschiedlichen Einzelinteressen und dieser mit der im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden unterschiedlichen Belange bestätigt gefunden.

**3. Dringende Gründe und Voraussetzungen, den Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist**

Die Stadt Aschersleben führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07 "Gewerbegebiet Florian Geyer" auf der Grundlage der Bestimmungen des § 8 Abs. 4 BauZVO (vorzeitiger Bebauungsplan) nach Maßgabe des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB durch, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil der 1978 aufgestellte und 1989 fortgeschriebene Generalbebauungsplan nach Ansicht der Stadtverordnetenversammlung keine geeignete Grundlage für die städtebauliche Entwicklung von Aschersleben ist.

Die Stadtverordneten haben in ihrer Sitzung am 06. März 1991 beschlossen, den Flächennutzungsplan aufzustellen. Das vom Stadtplanungsamt im September 1990 erarbeitete Stadtentwicklungskonzept bildet seitdem als informelle Planung die Vorstufe zum Flächennutzungsplan und zusammen mit den bisher im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen für die Altstadt von Aschersleben erarbeiteten Ergebnissen die Grundlage für städtebauliche Einzelentscheidungen.

Die städtebaulichen Ziele und Grundzüge der Planung für den nordöstlichen Teil des Stadtgebietes von Aschersleben hat die Stadt parallel für den Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße" und Nr. 07 "Gewerbegebiet Florian Geyer" entwickelt. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans sind die im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Flächen als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden deshalb weder der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil von Aschersleben noch den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans widersprechen.

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 6

**4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Mit der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans hofft die Stadt Aschersleben einerseits, Erkenntnisse über Tendenzen der städtebaulichen Entwicklung im nordöstlichen Teil der Stadt Aschersleben aufgrund unterschiedlicher öffentlicher und privater Nutzungsansprüche zu erlangen und andererseits, die von ihr verfolgten städtebaulichen Ziele und Zwecke zu überprüfen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt folgende Ziele:

- Bauliche Nutzung des von der ehemaligen LPG 'Florian Geyer' aufgegebenen Geländes zu gewerblichen Zwecken;
- Einbeziehung des Geländes und der unmittelbar anschließenden Flächen in die Entwicklung der beiderseits der Güstener Straße (B 185) am nordöstlichen Stadtrand von Aschersleben liegenden Flächen zum Standortbereich für um- und anzusiedelnde Gewerbebetriebe;
- Steuerung der städtebaulichen und gewerblichen Entwicklung auf dem Gelände der ehemaligen LPG 'Florian Geyer';
- Erschließung von gewerblich nutzbaren Baugrundstücken an einem im Netz der überörtlichen Verkehrsstraßen günstigen und den langfristigen Zielen der städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Standort für ansässige und neu anzusiedelnde Betriebe, die nur in Gewerbegebieten (GE) zulässig sind;
- Konkretisierung des für den nordöstlichen Bereich von Aschersleben entwickelten Planungskonzeptes für eine gewerbliche Nutzung der bisher teils landwirtschaftlich, teils von der LPG für Tierhaltung und Lagerung landwirtschaftlicher Produkte genutzten Flächen unter Berücksichtigung des Grundsatzes eines sparsamen und behutsamen Umgangs mit Grund und Boden;
- Überprüfung der Möglichkeiten, bestehende Gebäude zu geänderten Zwecken zu nutzen, und der Notwendigkeit, früher bestehende Eigentumsverhältnisse wiederherzustellen oder im Hinblick auf eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu verändern;
- Entwicklung von Planungskonzepten für Verkehrserschließung, Energieversorgung, Oberflächenentwässerung, Abwasser- und Abfallbeseitigung für die im Plangebiet liegenden Flächen auf der Grundlage bereits oder gleichzeitig erarbeiteter vorläufiger Gesamtkonzepte des Generalverkehrs- und des Generalentwässerungsplans;
- städtebauliche, stadtgestalterische und landschaftliche Einbindung der im Plangebiet künftig zulässigen Nutzung nach den entwickelten städtebaulichen und grünordnerischen Zielen in die vorhandene und geplante bauliche und landschaftliche Umgebung.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zwecken:

- Ausweisung von Mischgebiet (MI) für bebaute und unbebaute Grundstücksflächen im westlichen Teil des Plangebiets gegenüber dem Wohngebiet beiderseits der Florian-Geyer-Straße;
- Ausweisung von Gewerbegebiet (GE) für Gewerbebetriebe aller Art, vorrangig für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, mit unterschiedlichen Anforderungen an Lage, Größe und Zuschnitt des Betriebsgrundstücks, an die Zulässigkeit von Emissionen und die Erreichbarkeit für den Schwerlastverkehr;

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 7

- Gliederung des Gewerbegebiets (GE) nach der Art, der zulässigen Nutzung, nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, um einerseits Betriebe, von denen Beeinträchtigungen ausgehen können, in ihrem Bestand zu schützen und ihre Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, und andererseits, um eine Beeinträchtigung von Gewerbebetrieben untereinander zu mildern, damit sie sich entsprechend ihrer besonderen Eigenart entwickeln können;
- Ausweisung von Straßenverkehrsflächen als Bestandteil eines Erschließungskonzeptes für die künftig gewerblich nutzbaren Flächen beiderseits der Güstener Straße (B 185) im Netz der städtischen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen zur Neuordnung der Verkehrserschließung im Plangebiet unter Berücksichtigung unterschiedlicher betrieblicher Belange;
- Ausweisung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg oder Feldwirtschaftsweg, zur Herstellung von Wegeverbindungen zwischen vorhandenen und geplanten Wohngebieten und der landschaftlichen Umgebung durch das Gewerbegebiet oder zur Erhaltung kurzer Wege zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und dazugehöriger Wirtschaftsfläche;
- Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur landschaftspflegerischen und grünordnerischen Einbindung des Baugebiets in die landschaftliche und bauliche Umgebung, zur Gestaltung des Straßenraums der Güstener Straße und zum Schutz vorhandener Gehölzbestände;
- Festsetzung eines Rahmens für die Gestaltung baulicher Anlagen und die Auswahl von Materialien und deren Farbtönen zur Verwirklichung der von der Stadt angestrebten städtebaulichen und stadtgestalterischen Ordnungsvorstellungen für die Gewerbegebiete beiderseits der Güstener Straße;

**5. Einordnung des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07 "Gewerbegebiet Florian Geyer" liegt am nordöstlichen Rand von Aschersleben an der Südseite der Bundesstraße 185 nach Güsten und Bernburg. Die in den vergangenen Jahren vorwiegend von der ehemaligen LPG 'Florian Geyer' genutzten Grundstücksflächen grenzen im Süden an einen Industriebetrieb für Heizungs- und Rohrleitungsbau und an die, in früher zur LPG gehörenden Hallen- und Lagergebäuden neu eingerichteten landwirtschaftlichen Betriebe und **im Osten an eine in der Vergangenheit von kleineren Motor- und Segelflugzeugen als Landebahn genutzte Fläche.**

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen sind zum überwiegenden Teil mit Stall-, Lager- und Sozialgebäuden der ehemaligen LPG bebaute Flächen. Im westlichen Teil des Bebauungsplans liegen ältere, zu einer Raststätte gehörende Gebäude und im nordöstlichen Teil die zum Landeplatz gehörenden Gebäude und Hallen, die inzwischen von einem Baumarkt genutzt werden.

Durch das Gebiet führt in nordsüdlicher Richtung der in der Vergangenheit vorwiegend von der LPG genutzte Fallerslebener Weg. An seiner Westseite führt ein Bahnanschlußgleis in das Plangebiet. **Östlich schließt sich die als Landeplatz für kleinere Motor- und Segelflugzeuge genutzte Fläche an. In seiner Stellungnahme vom 27. Juni 1990, L-11-6/577/90, weist das Ministerium für Verkehr, Abteilung Luftfahrt L-11, des Ministerrats der Deutschen Demokratischen Republik darauf hin, daß**

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 8

entlang der F 185 (Güstener Straße) Bauhöhenbeschränkungen bestehen. Die zulässigen Gebäudehöhen betragen 10,0 m über Gelände, in west-nordwestlicher Richtung im Verhältnis 1:50 ansteigend. Nach mündlichen Angaben der Flugplatzverwaltung vom September 1992 ist für den 250 m östlich des Plangebiets liegenden Flugplatz-Bezugspunkt ein Anflugsektor Klasse 2 und ein Steigungsverhältnis von 1:25 in der Planung zugrunde zu legen.

Die städtebauliche Entwicklung im Nordosten der Stadt Aschersleben soll sich künftig im Rahmen eines abgestimmten Gesamtkonzeptes vollziehen, die bauliche und sonstige Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans in die landschaftliche und bauliche Umgebung einordnen und die Änderung der Nutzungsstruktur im Gelände der ehemaligen LPG 'Florian Geyer' unterstützen.

**6. Zustand von Natur und Landschaft – Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich, vor allem im westlichen Teil des Geltungsbereichs, vor der Raststätte an der Güstener Straße, an der ehemaligen LPG-Straße westlich des ehemaligen LPG-Geländes, zwischen Planstraße B und vorhandener Halle auf dem westlichen Teil des ehemaligen LPG-Geländes und entlang der Güstener Straße Einzelbäume, Reihen hochstämmiger Pappeln und dichte Gehölze aus unterschiedlichen Arten. Auf den zum Teil nur extensiv genutzten Flächen der ehemaligen LPG hat die natürliche Sukzession eingesetzt. An Zäunen breiten sich Brombeeren und Brennesseln aus. Östlich des Fallerslebener Weges im Bereich der ehemaligen Güllebehälter und von Aufschüttungen hat sich eine geschlossene Grasnarbe gebildet. Der östlich anschließende Landeplatz ist mit Wildrasen bewachsen.

Mit der Nutzung des Geländes der ehemaligen LPG als Gewerbegebiet und durch den Bau der geplanten Erschließungsstraßen wird in die bestehenden Verhältnisse von Naturhaushalt und Landschaftsbild nur in verhältnismäßig geringem Umfang zusätzlich eingegriffen, weil die vorhandenen Gehölze entlang der Güstener Straße, soweit dies aufgrund ihres Zustandes möglich ist, erhalten bleiben oder durch neue Anpflanzungen von standortverträglichen Arten der potentiell natürlichen Vegetation ersetzt werden sollen. Nur in geringem Umfang wird auch in die im Bereich der westlichen Anbindung der Planstraße B vorhandenen Gehölze eingegriffen werden. Auch dort sollen neue Gehölze angepflanzt werden.

Es ist allerdings damit zu rechnen, daß durch die Errichtung von neuen großflächigen Hallen und die Anlage von Lagerplätzen, Lkw- und Pkw-Stellplätzen, Flächen großflächig befestigt und versiegelt werden. Ziel der Planung und Zweck der vorgesehenen Festsetzung ist es, die zusätzlichen Eingriffe auf das unvermeidliche Mindestmaß zu beschränken, den natürlichen Geländeverlauf zu erhalten und die künftige neue Bebauung durch Eingrünung, Bepflanzung der Straßenräume und grünordnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen. Die östlich der Planstraße F für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehenen Flächen sollen, soweit sie weder Teil des Landeplatzes sind noch als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 9

Natur und Landschaft angelegt und bepflanzt werden (s.a. Ziffer 10 Textliche Festsetzungen).

Zwischen dem Gewerbegebiet "Güstener Straße" und dem Gewerbegebiet "Florian Geyer" soll durch eine Grünverbindung eine Vernetzung der einzelnen, innerhalb der Gebiete liegende oder anzulegenden Grünbereiche geschaffen werden. Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist abgestimmt worden, daß dafür jedoch die Aufstellung eines Grünordnungsplans zum Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Die Anlage eines gliedernen Grünstreifens im südwestlichen Teil des Gewerbegebiets soll vielmehr durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren gesichert werden.

**7. Planungskonzept**

Das Planungskonzept ergibt sich aus der Absicht der Stadt Aschersleben, das Gelände der ehemaligen LPG 'Florian Geyer' aufgrund seiner Lage in Nachbarschaft zu einem vorhandenen Industriegebiet und einem geplanten Gewerbegebiet, seiner bisherigen Nutzung und inzwischen in Lagerhallen eingezogener neuer Betriebe ebenfalls gewerblich zu nutzen. Aus dem Verlauf der Bundesstraße 185 (Güstener Straße), der durch den östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereich verlaufenden Hauptverkehrsstraße (Planstraße E) und der entlang der Südgrenze des Plangebiets verlaufenden Straße der ehemaligen LPG sowie durch Größe und Zuschnitt der Grundstücke der im Plangebiet bereits ansässigen Gewerbebetriebe ergeben sich die neue Aufteilung der Flächen für Betriebsgrundstücke, die Führung der Erschließungsstraßen sowie die Lage der Knotenpunkte mit den Hauptverkehrsstraßen. Das Planungskonzept berücksichtigt die verkehrs- und erschließungstechnischen Vorgaben, die städtebaulichen Ziele der Stadt, private Verhältnisse und Absichten und allgemeine städtebauliche Planungsgrundsätze, stellt jedoch aufgrund der vielfältigen, zum Teil widersprüchlichen Ansprüche an das Gebiet nur einen Rahmen für künftige bauliche und sonstige Entwicklungen dar.

Das Plangebiet erstreckt sich über etwa 800 m in ostwestlicher und etwa 600 m in nordsüdlicher Richtung und bildet ein rechtwinkliges Dreieck. Der Gebietszuschnitt ergibt sich aus der Lage der Güstener Straße (B 185), der zur ehemaligen LPG gehörenden Straße nördlich des Heizungs- und Rohrleitungsbau-Unternehmens und der westlichen Grenze des Landplatzes. Es hat eine Größe von etwa 30 ha. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets östlich der Planstraße E ist weder mittel- noch langfristig vorgesehen. Bereits die Ansiedlung eines Baumarkts in den ursprünglich zum Landplatz gehörenden Gebäuden entspricht nicht in vollem Umfang den städtebaulichen Absichten der Stadt. Das Gelände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans fällt mit etwa 1,6 % Neigung von Nordosten nach Südwesten. Der Höhenunterschied beträgt etwa 12,0 m.

Im westlichen Teil des Plangebiets liegt eine Raststätte mit Imbiß und anderen Nebengebäuden, die zum Teil als Erotik-Shop und Spielhalle genutzt werden. Östlich schließen sich bislang unbebaute Flächen an, auf denen eine Tankstelle errichtet werden soll. Die Fläche wird nach Osten begrenzt durch die neue Anbindung der in den vergangenen Jahren vorwiegend von der ehemaligen LPG genutzten Straße (Planstraße B). Da diese Fläche durch ihren baulichen Bestand und die künftige

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 10

Nutzung sich von der beabsichtigten Nutzung des Geländes der ehemaligen LPG unterscheidet, wird sie als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

In den auf dem Gelände vorhandenen Lagerhallen an der Nordseite der von der LPG genutzten Straße werden seit 1990 Baustoffe und Bauelemente (Große) oder wiederverwendbare Rohstoffe (Sero-Fischer) gelagert. Andere Gebäude sind als Werkstatt eingerichtet und erweitert worden (Autohaus Zacharias) oder werden als Sozialräume für die Betriebe genutzt. In den zum Landeplatz gehörenden Gebäuden sind ein Imbiß und ein Baumarkt.

Südlich grenzt an das Plangebiet ein Großbetrieb für Heizungs- und Rohrleitungsbau an. Er wird unmittelbar über die Güstener Straße (B 185) erschlossen, sodaß Zufahrten von der von der LPG ehemals genutzten Straße nur zu einem kleineren Betrieb und zu wieder eingerichteten landwirtschaftlichen Betrieben bestehen.

Aus den Flächenansprüchen der vorhandenen Betriebe, vor allem des Betriebes für die Sammlung, Sortierung und Lagerung von Sekundärrohstoffen im östlichen Teil des Plangebiets, der Erschließung und Aufteilung der Flächen nach dem unterschiedlichen Flächenbedarf kleinerer, mittlerer und größerer Betriebe verschiedener Wirtschaftszweige, die sich auf dem Gelände ansiedeln wollen, und den Anforderungen der Betriebe an eine günstige Erreichbarkeit für den Schwerlastverkehr, den Anforderungen der Beschäftigten an ihre Arbeitsumwelt und den Anforderungen der Betriebsinhaber an die Selbstdarstellung des Betriebes ergibt sich die Aufteilung des Geländes der ehemaligen LPG.

Das Gewerbegebiet nördlich der Güstener Straße (Bebauungsplan Nr. 02) und das Gewerbegebiet südlich der Güstener Straße (Bebauungsplan Nr. 07) bilden einen einheitlich gestalteten Schwerpunktbereich für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Sie sind miteinander über die mit der Güstener Straße künftig einen Kreuzungspunkt bildende städtische Nord- und Osttangente (Planstraße E) und die weiter stadteinwärts liegende Planstraße A verkehrlich verknüpft und an die Bundesstraße 185 (Güstener Straße) und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Güstener Straße hat keine Erschließungsfunktion. Die Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken sind nur von Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet möglich. Deshalb wird entlang der Güstener Straße eine etwa 100 m tiefe Zone als Gewerbegebiet ausgewiesen. Entlang der teilweise parallel zur Güstener Straße verlaufenden Planstraße B und entlang der an der Ostseite des Plangebiets vorbeiführenden Planstraße E sollen sich kleinere Betriebe ansiedeln können.

Für die einzelne planerische Entscheidung sind gleichzeitig eine Vielzahl konkurrierender Ansprüche und gestalterischer Vorstellungen maßgebend. Neben den Anforderungen an Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit sind Vorstellungen von der Erlebbarkeit des Gebietes, der von Gebäuden, Baumreihen und Baumgruppen gebildeten Straßen- und Freiräume, von Beschäftigten, Betriebsleitern und -inhabern auf ihrem Weg zu ihrem Betrieb, von Besuchern und Kunden auf der Suche nach einem bestimmten Betrieb, während eines Rundgangs in der Mittagspause oder auf dem abendlichen Rückweg mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit dem Auto, am Wochenende, im Frühjahr, Sommer, Herbst und Winter entscheidend.

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 11

Maßgebend für die Entwicklung des Planungskonzeptes aus den vorgegebenen landschaftlichen und baulichen Verhältnissen und Vorstellungen von den künftigen baulichen Verhältnissen ist die Absicht, in Aschersleben ein Gewerbegebiet entstehen zu lassen, das die unterschiedlichen, sich ändernden Anforderungen erfüllen kann und auch langfristig den Forderungen der Bevölkerung nach einer ökologischen Überlegungen folgenden Gestaltung ihrer Umwelt entspricht.

Dazu sollen:

- entlang der Güstener Straße Flächen, die im Besitz der Stadt bleiben sollen, nach grünordnerischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten bepflanzt und gepflegt werden, damit das Gebiet ein von den finanziellen Möglichkeiten und Interessen des einzelnen Betriebsinhabers unabhängig und gut gestaltetes Erscheinungsbild erhält;
- entlang den künftigen Grenzen des Baugebiets zur Landschaft auf den Betriebsgrundstücken dichte Anpflanzungen angelegt und gepflegt werden;
- entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und anschließenden Grundstücksflächen der Betriebe durchlaufend Anpflanzungen oder grünordnerisch gestaltete Flächen angelegt werden;
- die Höhen der Gebäude auf die Höhe von mittelgroßen Bäumen begrenzt werden, um die unvermeidliche Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu mildern;
- das Gelände in seinem natürlichen Verlauf möglichst wenig verändert und für Aufschüttungen der im Plangebiet bei Aushubarbeiten anfallende Boden verwendet werden;
- **bisher teils landwirtschaftlich genutzte, teils zum Landeplatz gehörende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hergerichtet, bepflanzt und der pflanzlichen Eigenentwicklung überlassen werden;**
- auch im Gewerbegebiet die vor Lärm und anderen Beeinträchtigungen zu schützenden Nutzungen, wie Büro-, Aufenthalts- und Wohnräume vor Lärm geschützt werden;
- Gebäude aus Materialien errichtet werden, die sich durch ihren Charakter und ihren Farbton gut in die landschaftliche Umgebung einfügen und der menschlichen Wahrnehmung angenehm sind;
- Außenwandflächen ohne Öffnungen berankt werden;
- Flachdächer möglichst begrünt werden;
- Vorkehrungen getroffen werden, Regenwasser von Dachflächen, und soweit ausreichend, vorgereinigt und geeignet, auch von wasserundurchlässig befestigten Flächen auf den Betriebsgrundstücken versickert werden;
- begeh- und befahrbare Flächen möglichst wasser- und luftdurchlässig befestigt werden.

**8. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Stadt Aschersleben führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07 auf der Grundlage der Bestimmungen des § 8 Abs. 4 BauZVO (vorzeitiger Bebauungsplan) nach Maßgabe des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB durch, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Der 1978 aufgestellte und 1989 fortgeschriebene Generalbebauungsplan gilt nicht mehr. Grundlage städtebaulicher Einzelentscheidungen ist das vom Stadtplanungsamt entwickelte Flächennutzungskonzept, Stand: September 1990, und der Vorentwurf des Flächennutzungsplans, Stand: August 1992 (s.a. Ziffer 3).

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 12

Die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 07 sind aus den städtebaulichen Zielen und Grundzügen der Planung für den nordöstlichen Teil des Stadtgebietes von Aschersleben entwickelt worden. Sie entsprechen damit den städtebaulichen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans Nr. 07, des 1990 entwickelten Planungskonzeptes und des Vorentwurfes des Flächennutzungsplans. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden deshalb weder der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil der Stadt noch den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans entgegenstehen.

**9. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgenommene Ausweisung von Gewerbegebiet (GE) entspricht einerseits dem nach der Wende sprunghaft angestiegenen Bedarf nach gewerblich nutzbaren Baugrundstücken für private unternehmerische Investitionen und den marktwirtschaftlichen Anforderungen an eine fruchtbare wirtschaftliche Entwicklung des Landes und andererseits den nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung und der Gliederung der Landes als System von zentralen Orten der Stadt Aschersleben als Mittelzentrum übertragenen Versorgungsaufgaben für die in ihrem Versorgungsbereich lebenden Menschen.

Die Ausweisung von Gewerbegebiet (GE) auf dem Gelände der ehemaligen LPG 'Florian Geyer' ist erforderlich, um für die bereits vorhandenen Betriebe die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ihren Fortbestand und ihre Entwicklung zu schaffen, neue Betriebe anzusiedeln, für die in dem gegenwärtig erschlossenen Gewerbegebiet auf der Nordseite der Güstener Straße (Bebauungsplan Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße") keine geeigneten Flächen erworben werden konnten und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Umstrukturierung und Entwicklung des ehemals zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Geländes. Gleichzeitig sollen die räumlichen und baulichen Voraussetzungen für eine erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung von aus der Innenstadt aussiedelnden oder sich in Aschersleben neu ansiedelnden Gewerbebetrieben und zusätzlichen Arbeitsplätzen geschaffen.

Die Stadt Aschersleben hat die Abstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 4 Abs. 3 BauZVO nach Maßgabe von § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB während der gleichzeitig durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 (Träger öffentlicher Belange) und § 3 Abs. 2 BauGB (Bürger) für den Bebauungsplan Nr. 07 "Gewerbegebiet Florian Geyer" durchgeführt.

**10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen in Flur 10 und Flur 83, Gemarkung Aschersleben.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Norden an die Güstener Straße (B 185), im Osten an den Landeplatz des LSV Ostthar und im Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen, die Betriebsgebäude wieder eingerichteter landwirtschaftlicher Betriebe und den Heizungs- und Rohrleitungsbaubetrieb.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft:

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 13

- vom nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 183 (Straße südlich der ehemaligen LPG – Planstraße B), in dessen Nordgrenze und der Nordgrenze des Flurstücks 3/2 bis zur Verbreiterung der Straßenparzelle, Flurstück 1/1 (Güstener Straße – B 185) und in einer gedachten geradlinigen Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 3/2 in nordöstlicher Richtung parallel zur Südgrenze des Flurstücks 1/1 (Güstener Straße – B 185) bis zum Schnittpunkt dieser Linie mit der gedachten geradlinigen Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 9/1 nach Westen,
- in der gedachten Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 9/1 und in der Nordgrenze der Flurstücke 9/1, 42/1 und 42/4 nach Osten bis an die östliche Grenze des Flurstücks 42/4,
- in der Ostgrenze des Flurstücks 42/4 nach Süden bis an die Südgrenze des Flurstücks und in einer gedachten geradlinigen Verlängerung über das Flurstück 74 (Feldwirtschaftsweg) bis zu dessen Südgrenze;
- in der Südgrenze des Flurstücks 74 (Feldwirtschaftsweg) nach Westen bis zur Nordwestgrenze des Flurstücks 74 (Fallerslebener Weg), in einer rechtwinklig zur Südgrenze des Flurstücks nach Süden verlaufenden gedachten Linie bis zu einem 13,5 m entfernt liegenden Punkt, in einer im Abstand von 13,5 m südlich der Südgrenze des Flurstücks 74 (Feldwirtschaftsweg) verlaufenden Parallele nach Westen bis zu einem 160 m entfernt liegenden Punkt, in einer gedachten rechtwinklig zur Südgrenze des Flurstücks 74 (Feldwirtschaftsweg) verlaufenden Linie bis zur Südgrenze des Flurstücks 74 und in der Südgrenze dieses Flurstücks und des Flurstücks 183 (Planstraßen B und C) nach Westen, Südwesten und Nordwesten zum Ausgangspunkt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

Flur 10, Gemarkung Aschersleben:

183 (Straße südlich der ehemaligen LPG – Planstraße B, teilweise und Planstraße C), 3/2, 3/3, 3/4, 1/1 (teilweise) (Güstener Straße – B 185), 3/9 (Trafostation), 3/10, 3/11, 3/12, 3/13, 3/14, 7/1, 7/2, 8/1, 8/2, 48/9 (ehemalige Gleisanlage), 91/9 (Fallerslebener Weg), 24/9, 9/1, 9/3, 42/1, 42/3, 42/4, 8, 9/4, 9/5, 74 (Feldwirtschaftsweg südlich der ehemaligen LPG 'Florian Geyer'),

Flur 83, Gemarkung Aschersleben:

74 (teilweise) (Fläche südlich des Feldwirtschaftsweges – Planstraße D, Fuß- und Radweg).

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 14

**11. Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen**

In Baugebieten, die planungsrechtlich als Gewerbegebiet (GE) zu beurteilen sind, ist es nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich, in einem Bebauungsplan Flächen für Kleinkinderspielplätze (für Kinder bis zu 6 Jahren) oder Kinderspielplätze (für Kinder von 6 bis 12 Jahren) nachzuweisen.

**12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Grundsätzlich gilt für Ver- und Entsorgungseinrichtungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07, was zu den Einrichtungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02 "Gewerbegebiet Güstener Straße" von den Trägern öffentlicher Belange der Stadt in ihren Stellungnahmen mitgeteilt worden ist. Die Aussagen sind deshalb zunächst nur übernommen, und fortgeschrieben worden, nachdem die Träger öffentlicher Belange im Rahmen dieses Verfahrens und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB während der öffentlichen Auslegung beteiligt worden sind.

**Wasserversorgung:**

In ihrer Stellungnahme vom 28. September 1990 teilt die MIDEWA, Mitteldeutsche Wasser und Abwasser GmbH, mit, daß Grundstücke im Plangebiet von einer TW-Hauptversorgungsleitung DN 300 GG versorgt werden können. Der Versorgungsdruck in Höhe des Übergabebauwerks beträgt maximal 0,18 MPa. Es ist zu prüfen, ob das Gebiet über einen Wasserspeicher mit Druckerhöhungsanlage versorgt werden muß.

**Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung:**

Die Planung der Oberflächenentwässerung und Abwasserbeseitigung für das ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) wird vom Ingenieurbüro bpi Hannover gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Die Bauarbeiten haben im Spätsommer 1991 begonnen.

Wegen der hohen Auslastung des vorhandenen Leitungsnetzes war es erforderlich, ein Regenwasserrückhaltebecken zu bauen, neue Schmutzwassersammler sind nach wie vor erforderlich.

**Elektro-Energieversorgung:**

In ihrer Stellungnahme vom 29. Oktober 1990 teilt die MEAG, Mitteldeutsche Energieversorgung i. A., zur Planung eines ursprünglich nördlich an vorhandene Wohngebiete angrenzenden Gewerbegebietes mit, daß zur Versorgung der im Plangebiet liegenden Grundstücke und des vorhandenen Wohngebietes im Norden der Stadt etwa 3.000 m Mittelspannungsleitungen verlegt werden müssen. Konkrete netztechnische Erschließungsmaßnahmen können nur abhängig vom zu erwartenden elektrischen Leistungsbedarf geplant werden. Die durch das Plangebiet verlaufende 20 kV-Freileitung muß in neuer Trasse verkabelt werden.

**Gas-Versorgung:**

Die Versorgung der Baugebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach Aussagen des VEB Energiekombinats Halle vom 24. April 1990 für jeden einzelnen Standort gesondert zu verhandeln. Am 13. März 1991 teilte die MEAG mündlich mit, daß die Versorgung grundsätzlich möglich und eine Umstellung von Stadt- auf Erdgas beabsichtigt ist. Eine Entscheidung über die Gas-Versorgung ist erst zu erwarten, wenn bekannt ist, ob und welche Mengen von den Betrieben abgenommen werden.

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 15

**Fernmeldeeinrichtungen:**

Zur fernmeldetechnischen Erschließung des Gewerbegebiets wird es erforderlich, Kabel zu verlegen. Eine Regelversorgung des Gebiets ist erst nach 1992 möglich, wenn die Digitale Vermittlungsstelle in Aschersleben in Betrieb genommen ist. In der Zwischenzeit besteht nur die Möglichkeit, einzelne Anschlüsse herzustellen.

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat weiteren Aufschluß über die tatsächlichen Verhältnisse geben. Die für die Durchführung des Bebauungsplans wichtigen Hinweise sind als Hinweise in die Begründung aufgenommen worden.

**13. Der Stadt Aschersleben voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung**

**13.1 Kostenverursachende Maßnahmen**

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören der Ausbau und die Herstellung von Straßen und Wegen, einschließlich deren Oberflächenentwässerung und Beleuchtung, die Verlegung von Regen- und Schmutzwasserkanälen, die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens als Trockenbecken westlich des Plangebiets an der Nordseite und die Eingrünung des Gewerbegebiets entlang der Güstener Straße (B 185). Da eine Kostenermittlung bisher nicht vorliegt, können die in die folgende Übersicht einzusetzenden Kosten erst nach Abschluß der Vorplanung der Erschließungsanlagen eingetragen werden. Die der Stadt Aschersleben voraussichtlich verbleibenden Kosten werden nach bisher vorliegenden Schätzungen etwa 700.000,00 DM erreichen.

Der Ausbau und die Herstellung der Erschließungsanlagen, deren Entwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung, die Verlegung von Regen- und Schmutzwasserkanälen und Wasserleitungen und die Anlage einer grünordnerisch angelegten Fläche entlang der Güstener Straße (B 185) verursachen folgende Kosten:

(Erschließungslast nach § 123 BauGB)

1. Erschließungsaufwand i.S.v. § 127 Abs. 2 BauGB	
- Erwerb und Freilegung von Flächen für die Erschließungsanlagen	1 100 000,00 DM
- erstmalige Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen	2 936 425,00 DM
* Regenwasserkanal	965 562,00 DM
Anteil Straßenentwässerung: 50 %	
* Straßenbeleuchtung	151 000,00 DM
* Eingrünung entlang der Güstener Straße	210 000,00 DM
* Anpflanzungen (76 Bäume)	<u>152 000,00 DM</u>
Voraussichtlicher Erschließungsaufwand im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB (1.)	5 514 987,00 DM
2. Erschließungsaufwand i.S.v. § 127 Abs. 4 BauGB	
- Regenwasserkanal	965 563,00 DM
Anteil Grundstücksentwässerung : 50% (einschließlich RW-Hausanschlüsse)	
- Schmutzwasserkanal	1 040 440,00 DM

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 16

(einschließlich SW-Hausanschlüsse)	
- Wasserversorgungsleitung	<u>558 540,00 DM</u>
(einschließlich WV-Hausanschlüsse)	
Voraussichtlicher Erschließungsaufwand im Sinne von § 127 Abs. 4 BauGB (2.)	<u>2 564 543,00 DM</u>
Voraussichtlicher beitragsfähiger Erschließungs- aufwand (1. + 2.)	8 079 530,00 DM
3. Sonstiger Erschließungsaufwand	
- Verkehrsanbindung an die B 185	<u>800 000,00 DM</u>
Voraussichtliche Erschließungslast nach § 123 BauGB (1. + 2. + 3.):	8 879 530,00 DM
Erschließungslast ohne Grundstückskosten	7 779 530,00 DM

Kosten für Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden voraussichtlich u.a. durch den Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens, einer neuen Kläranlage und Abwassertransportleitungen entstehen. Die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich von möglicherweise unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist jeweils Aufgabe des Veranlassers

**13.2 Finanzierung des Erschließungsaufwandes**

1. Die Kosten für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 BauGB (1.) werden gemäß Satzung über Erschließungsbeiträge zu 90% auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt und zu 10% in Höhe von ca. 551.500,00 DM von der Stadt Aschersleben zu tragen sein.
2. Die Kosten für den übrigen beitragsfähigen Erschließungsaufwand (2.) werden durch Zuschüsse Dritter, Kanalbau- und Wasserversorgungsbeiträge sowie im Rahmen der im Haushaltsplan und in der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehenen Titel finanziert.
3. Die Kosten für den sonstigen Erschließungsaufwand (3.) sind mit Unterstützung Dritter in voller Höhe von der Stadt Aschersleben zu tragen.

**13.3 Der Stadt Aschersleben voraussichtlich verbleibende Kostenanteile**

1. Anteil des Erschließungsaufwandes nach § 127 Abs. 2 BauGB	551 500,00 DM
2. Anteil des Erschließungsaufwandes nach § 127 Abs. 4 BauGB	256 500,00 DM
3. Sonstiger Erschließungsaufwand	<u>800 000,00 DM</u>
Der Stadt Aschersleben voraussichtlich verbleibende Kosten	1 608 100,00 DM

Sobald die erschließungsreifen Entwürfe für die Erschließungsanlagen vorliegen, werden die für die Durchführung erforderlichen Mittel aus Zuwendungen Dritter, aufgenommenen Krediten und im Haushaltsplan der Stadt Aschersleben bereitgestellt.

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 17

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

Die Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, die als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen sind, werden vorwiegend über neu zu bauende Straßen (Planstraßen A bis F), nicht jedoch von der Bundesstraße 185 aus erschlossen. Dies gilt allerdings nicht für die auch künftig zulässige Nutzung der westlichen Zufahrt zur ehemaligen LPG.

Die Flurstücke sind von unterschiedlichem Zuschnitt und unterschiedlicher Größe. Sie waren allerdings allerdings zusammengelegt worden, um das Gelände für die LPG 'Florian Geyer' nutzen zu können. Auf der Grundlage des Bebauungsplans müssen sie neu geordnet und neu aufgeteilt werden. Eine zweckentsprechende Planung und geordnete städtebauliche Entwicklung ist unter Beibehaltung der vorhandenen Eigentumsstruktur nicht möglich. Die neue Aufteilung soll jedoch privatrechtlich im Rahmen einer freiwilligen Umlegung, durch Flächentausch oder Grenzregelung durchgeführt werden.

Die Rechtsgrundlage auch für private bodenordnende Maßnahmen kann der Vierte Teil des Baugesetzbuches (BauGB) bilden. Die dort festgelegten Verfahren – insbesondere das Umlegungsverfahren nach § 46 Abs. 1 BauGB – ermöglichen die vorgeschriebene Abwägung der unterschiedlichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB bei der städtebaulichen Planung und Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sinne der Bestimmungen der §§ 147 und 148 BauGB.

**15. Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen zur Verwirklichung**

Der Bau von Erschließungsanlagen für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete soll spätestens im Frühjahr 1993 beginnen.

**16. Zahlen und Daten**

Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans			29,4 ha
1. Baugebiete			22,6 ha
– Mischgebiete	(MI)	0,7 ha	
– Gewerbegebiete	(GE)	21,9 ha	
2. Grün-, Verkehrs- und sonstige Flächen			6,8 ha
– Verkehrsflächen		3,6 ha	
Straßenverkehrsflächen, geplant		3,4 ha	
Feldwirtschaftsweg		0,2 ha	
– Fläche für das Anpflanzen		0,7 ha	
– Flächen für die Landwirtschaft		1,8 ha	
– Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		0,7 ha	

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 18

**17. Begründung der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen**  
(§ 1 Textliche Festsetzungen)

**17.1 Art der baulichen Nutzung**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Mischgebiet (MI) und als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, um dort entsprechend den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans und dem Planungskonzept aus dem Innenstadtgebiet auszusiedelnde unterschiedlich große Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Betriebe des Baugewerbes und sonstige Gewerbebetriebe anzusiedeln.  
(Ziffer 1 Textliche Festsetzungen)

Im westlichen Teil des Plangebiets liegt gegenüber dem Wohngebiet beiderseits der Florian-Geyer-Straße eine Raststätte mit Nebengebäuden, die zum Teil als Erotikshop und Spielhalle genutzt werden. Östlich schließen sich bislang unbebaute Flächen an, auf denen eine Tankstelle errichtet werden soll. Die Fläche wird nach Osten begrenzt durch die neue Anbindung der in den vergangenen Jahren vorwiegend von der ehemaligen LPG genutzten Straße (Planstraße B). Da diese Fläche in ihrem baulichen Bestand und der künftigen Nutzung sich von der beabsichtigten Nutzung des Geländes der ehemaligen LPG unterscheidet, wird sie als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Allerdings sollen wegen der geringen Größe des Gebiets und seiner Lage an der Güstener Straße (B 185) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind jedoch aus den genannten Gründen, wegen ihres Vorhandenseins und mangels anderer, von der Bevölkerung weniger angenommener Standorte im Stadtgebiet zulässig.  
(Ziffer 1.1 Textliche Festsetzungen)

Die übrigen Flächen innerhalb des von Straßen umschlossenen Gebiets und eine bereits gewerblich genutzte Fläche im nördöstlichen Teil des Plangebiets werden als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Es wird nach der Art der zulässigen Nutzung und nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO gegliedert, um einerseits den unterschiedlichen Betrieben ihrer Eigenart entsprechende besondere Standortbereiche zuzuordnen und andererseits, um aus Gründen der beabsichtigten städtebaulich geordneten Entwicklung und im Hinblick auf das Erscheinungsbild in diesem für die Selbstdarstellung der Stadt wichtigen Bereich einschränkende Festsetzungen nur im unbedingt erforderlichen Umfang treffen zu müssen.

Die Stadt Aschersleben verfolgt die wirtschafts- und finanzpolitische Absicht, im Gewerbegebiet vorwiegend Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Betriebe des Baugewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, und vor allem Betriebe, die zur Vorbereitung der Produktion hochqualifizierte technische Planungsleistungen erbringen anzusiedeln. Deshalb wird festgesetzt, daß der Verkauf an Endverbraucher nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen darf und beschränkt ist auf die auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück hergestellten, ver- und bearbeiteten, gewarteten oder reparierten Erzeugnisse und die mit den dazu erforderlichen Leistungen in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Güter. Der Verkauf von Lebensmitteln ist deshalb im Gewerbegebiet (GE) zwar grundsätzlich unzulässig, jedoch gilt dies nicht für Betriebe zur

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 19

Herstellung, Abfüllung und den Verkauf von Getränken und Tankstellen. Diese Betriebe haben ihren Standort wegen der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen zweckmäßigerweise in Gewerbegebieten (GE). Inzwischen ist es üblich, daß Tankstellen ein begrenztes Sortiment an Getränken und Lebensmitteln anbieten, und Getränkemärkte können an Standorten außerhalb von Gewerbegebieten zu Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen führen. Beeinträchtigungen auf die von der Stadt angestrebte ausgewogene Versorgungsstruktur sind kaum zu erwarten.  
(Ziffer 1.2 und 1.6 Textliche Festsetzungen)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke haben wegen der Randlage des Gebietes, anderer besser geeigneter Standorte im Stadtgebiet und des großflächigen Betriebes zum Sammeln, Sortieren und Lagern von Sekundärrohstoffen im östlichen Teil des Plangebiets keinen geeigneten Standort im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Sie sind deshalb weder allgemein, noch ausnahmsweise zulässig.  
(Ziffern 1.3, 1.4 und 1.7 Textliche Festsetzungen)

Die Gewerbegebietsteile 2 (GE 2) liegen benachbart zum großflächigen Betrieb zum Sammeln, Sortieren und Lagern von Sekundärrohstoffen und sind über die Planstraßen B und E erschlossen. Sie sind vorrangiger Standort für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe. Das unternehmerische Ziel ist vorrangig auf die Herstellung von Produkten gerichtet und nachrangig auf deren Verkauf an den Endverbraucher. Einerseits aus diesem Grund und andererseits wegen der Funktion der Planstraße E als Hauptverkehrsstraße am Rand der Stadt darf in diesen Gebietsteilender Verkauf an den Endverbraucher nur einenuntergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen und sollen Tankstellen nicht zulässig sein. Die zulässigen Standorte sollen wegen möglicher Beeinträchtigungen anderer Betriebe und Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Stadtrandes im Hinblick auf das von der verfolgte städtebauliche Entwicklungskonzept auf bestimmte Bereiche begrenzt werden.  
(Ziffern 1.4 und 1.6 Textliche Festsetzungen)

Die Gewerbegebietsteile 1 und 3 (GE 1 und GE 3) sind von der Güstener Straße (B 185) einsehbar und sollen vor allem dorthin stadtgestalterisch gut und werbewirksam gestaltet sein. Deshalb sind in diesen Gewerbegebietsteilen wegen ihrer häufig störenden Auswirkungen Lagerplätze für Bau- und Heizmaterialien, Schrott und andere wiederverwendbare Stoffe nur ausnahmsweise zulässig.  
(Ziffer 1.5 Textliche Festsetzungen)

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ist nur mit der Einschränkung zulässig, daß je Betrieb höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. Mit dieser Festsetzung beabsichtigt die Stadt Aschersleben dem Wunsch mehrerer Interessenten zu entsprechen, Wohn- und Betriebsgebäude auf demselben Grundstück zu errichten, jedoch zu verhindern, daß im Gewerbegebiet (GE) Wohnungen für bestimmte Personengruppen an nicht integrierten Standorten errichtet und vermietet werden können. Zulässig sind nur Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und nur in sehr begrenzter Anzahl, damit nur der Personenkreis unter den in Gewerbegebieten eingeschränkten Wohnumweltverhältnissen lebt, der

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 20

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.

Im ausgewiesenen Mischgebiet (MI) sollen Vergnügungstätten i.S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 zulässig sein, da dieses Baugebiet überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sein wird. Außerdem besteht die Absicht, im Verwaltungsgebäude der ehemaligen LPG, im Gewerbegebietsteil 2 (GE 2) südlich der Güstener Straße, eine Diskothek einzurichten. In Gewerbegebieten können Vergnügungstätten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in anderen Gebieten aufgrund der Eigenarten der Vergnügungstätten keine geeigneten Standorte liegen. Da Diskotheken wegen der erheblichen Beeinträchtigungen, die von ihnen ausgehen können, in Baugebieten, die überwiegend oder neben gewerblichen Nutzungen auch dem Wohnen dienen, nur selten einen wirklich geeigneten Standort finden können, hat die Stadt nach sorgfältigen Überlegungen entschieden, daß der vorgeschlagene Standort aus Sicht der gesamtstädtischen Entwicklung der am besten geeignete ist. Deshalb wird festgesetzt, daß im Gewerbegebietsteil 2 (GE 2) zwischen Güstener Straße und Planstraße B als Ausnahme Vergnügungstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können.  
(Ziffer 1.8 Textliche Festsetzungen)

**17.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die überbaubare Grundstücksfläche und die Gebäudehöhe. Ausgehend von der grundsätzlichen Absicht, einerseits die bauliche Nutzung der Grundstücke so wenig wie möglich einzuschränken, andererseits jedoch zu erreichen, daß eine die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigende Bebauung entsteht, wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, daß entlang den öffentlichen Verkehrsflächen breite, nicht bebaubare Grundstücksflächen freibleiben, die mindestens 3,0 m breit zu bepflanzen sind. Die Einhaltung größerer Gebäudeabstände von der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich unter Umständen aus den Bestimmungen der Bauordnung.  
(s.a. Ziffer 13.3 Textliche Festsetzungen)

Entscheidend für die Auswirkungen auf die Nutzung einander benachbarter Grundstücke, das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und die Einfügung des Gewerbegebietes in die landschaftliche Umgebung ist die Höhe der Gebäude, Traufhöhe und Firsthöhe. Da die Geschosshöhen von gewerblich genutzten Räumen, insbesondere Werkhallen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben, in ihrer Höhe von der Geschosshöhe anderer Gebäude und der mit 3,50 anzusetzenden Höhe eines Vollgeschosses abweichen, wird die gewählte Art der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe einer Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) und der Geschosflächenzahl (GFZ) vorgezogen.

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 21

In Gewerbegebieten sollen und müssen grundsätzlich auch bauliche Anlagen zulässig sein, die dem besonderen Charakter und den besonderen Anforderungen der Betriebe entsprechen. Deshalb sind von den getroffenen Festsetzungen Ausnahmen zulässig für z.B. ortsfeste Transportgeräte und Hochbehälter, bauliche Anlagen zur Energieversorgung und Wärmerückgewinnung und bauliche Anlagen der Solartechnik.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch aus stadtgestalterischen Gründen begrenzt durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) und Firsthöhe (FH<sub>max</sub>).  
(Ziffer 2 Textliche Festsetzungen)

**17.3 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)**

Von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) dürfen im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Eine Erweiterung der Geschoßfläche in der Erdgeschoßebene kann im Einzelfall unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vertretbar und notwendig sein.  
(Ziffer 2.1 Textliche Festsetzungen)

**17.4 Gebäudehöhe und überbaubare Grundstücksfläche**

Die zulässige Gebäudehöhe wird für die überbaubare Grundstücksfläche getrennt für Gebäude und Gebäudeteile festgesetzt, um einerseits den künftigen Eigentümern und Bewohnern möglichst große Gestaltungsfreiheit zu bieten und andererseits eine Bebauung nach einem übergeordneten ortsgestalterischen Konzept zu verwirklichen.  
(Ziffer 2.2 und 2.3 Textliche Festsetzungen)

**17.5 Gebäudehöhe – höchstens zulässige Traufhöhe**

Entscheidend für das zulässige Maß der baulichen Nutzung, seine stadtplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen und die gestalterische Wirkung eines Gebäudes sind die zulässige Geschoßfläche oder Baumasse, die Höhe der Traufe und die Höhe des Firstes. Wegen der Lage des Plangebiets am Rand der Stadt und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft wird eine geländebezogene Art der Festsetzung gewählt, in die auch die zulässige Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) einbezogen ist (s.a. Ziffer 14 Textliche Festsetzungen). Es soll erreicht werden, daß Gebäude sich durch die vorgegebene Höhe gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.  
(Ziffer 2.2 Textliche Festsetzungen)

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 22

**17.6 Gebäudehöhe – höchstens zulässige Höhe des Firstes**

Ebenso entscheidend für die gestalterische Wirkung eines Gebäudes wie die Höhe der Traufe ist die Höhe des Firstes und die Dachneigung. Da die Festsetzung der höchstens zulässigen Zahl der Vollgeschosse für Gewerbegebiete und unter gestalterischen Gesichtspunkten keine ausreichende Festsetzung zur höchstens zulässigen Höhe des Firstes sein kann, wird diese aus gestalterischen Gründen ebenfalls bezogen auf die zulässige Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (OKFF) festgesetzt.

Von der Festsetzung der Gebäudehöhe, Firsthöhe (FHmax), gelten für bauliche Anlagen mit einer Grundfläche mit nicht mehr als 4 m<sup>2</sup>, ortsfeste Transportgeräte, Hochbehälter und Schornsteine mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m<sup>2</sup>, bauliche Anlagen zur Energieversorgung und Wärmerückgewinnung mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> und Anlagen der Solartechnik von nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Ausnahmeregelungen.

Durch die gewählte Art der Festsetzung ist es möglich, einerseits die zulässige Gebäudehöhe für das Gewerbegebiet im Hinblick auf die Auswirkungen der für Gewerbebetriebe charakteristischen Gebäude, Werk- und Lagerhallen auf das Landschaftsbild entsprechend niedrig festzusetzen, andererseits jedoch entsprechend dem für Gewerbegebiete charakteristischen Bedarf an besonderen baulichen Anlagen Ausnahmen zuzulassen.

(Ziffer 2.3 Textliche Festsetzungen)

**17.7 Bauweise, abweichend (a)**

Für das ausgewiesene Gewerbegebiet (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.

(Ziffer 3 Textliche Festsetzungen)

**17.8 Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist beschränkt auf die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubaren Grundstücksflächen, soweit diese nicht als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind. Durch diese Regelung soll erreicht werden, daß Garagen und Stellplätze nicht bis an die Straßenbegrenzungslinie und Eingrünung angelegt werden dürfen.

(Ziffer 4 Textliche Festsetzungen)

Für die Anordnung der Einstellplätze auf dem Baugrundstück werden aus grünordnerischen und stadtgestalterischen Gründen Festsetzungen zum einzuhaltenden Grenzabstand und zur Bepflanzung getroffen.

(Ziffer 4.1, 4.2 und 11.2 Textliche Festsetzungen)

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 23

Die Breite einer einzelnen bzw. sämtlicher Grundstückszufahrten wird auf 9,0 bzw. 12,0 m begrenzt, damit die Baugrundstücke entsprechend den Bestimmungen unter Ziffer 19 Textliche Festsetzungen eingefriedet und bepflanzt werden können und die Bepflanzung nicht mehr als notwendig unterbrochen wird. Durch die Festsetzung der zulässigen Gesamtbreite aller Zufahrten eines Grundstücks wird ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt.  
(Ziffer 4.3 Textliche Festsetzungen)

**17.9 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen hat für das Gewerbegebiet (GE) funktionale und gestalterische Bedeutung. Sie ist bezogen auf den Verlauf der Güstener Straße (B 185) und der Erschließungsstraßen, die bestehenden Flurstücksgrenzen, die Stellung der baulichen Anlagen in den benachbarten Baugebieten und die Lage des Gebiets zur offenen Landschaft. Durch ihre Stellung sollen die baulichen Anlagen nicht nur auf dem jeweiligen Grundstück zu einander in Beziehung gesetzt werden, sondern auch entlang eines gemeinsamen Straßenraums und innerhalb eines Teilgebiets. Durch eine ihrer Richtung nach abgestimmte und verwandte Stellung der baulichen Anlagen wird eine rationelle Grundstücksnutzung und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden möglich. Geringfügige Abweichungen in der Gebäudestellung sind für das Bauen in der Vergangenheit aus unterschiedlichen Gründen charakteristisch gewesen. Als gestalterisches Mittel gezielt eingesetzt, kann die Abweichung Gestaltung und Erlebnisvielfalt auch in einem Gewerbegebiet verbessern und eine Anpassung der Bebauung an örtliche Gegebenheiten erleichtern. Deshalb sind Abweichungen bis 10° von der festgesetzten Richtung des Planzeichens zulässig.  
(Ziffer 5 Textliche Festsetzungen)

**17.10 Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird, im Hinblick auf die großflächig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen einerseits und die notwendige Eingrünung der Gewerbegrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen andererseits auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.  
(Ziffer 6 Textliche Festsetzungen)

**17.11 Sichtflächen**

Da die Freihaltung der Sichtflächen von sichtbehindernden Nutzungen nur in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche erforderlich ist, wird festgesetzt, daß innerhalb von Sichtflächen Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m Höhe zulässig sind, um die städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen von Sichtflächen zu mildern.  
(Ziffer 7 Textliche Festsetzungen)

**17.12 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

Das Gewerbegebiet grenzt bislang außerhalb der Ortsdurchfahrt an die Bundesstraße 185 (Güstener Straße). Deshalb sind grundsätzlich Ein- und Ausfahrten dorthin nicht zulässig. Auch wenn künftig die Grenze der Ortsdurchfahrt nach Osten verlegt werden sollte, sind Ein- und Ausfahrten zur Güstener Straße im Hinblick auf die künftige Verkehrsbelastung, den Abstand der Knotenpunkte

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 24

untereinander und im Hinblick auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zuzulassen. Die bestehende Zufahrt zur ehemaligen LPG 'Florian Geyer' bleibt erhalten.

Die Planstraße E am östlichen Rand des Gewerbegebiets (GE) wird zwar künftig nach einer Vervollständigung des städtischen Straßennetzes zur Entlastung der Innenstadt von überörtlichem und überregionalen Verkehr die Bedeutung einer Hauptverkehrsstraße erhalten, doch dient sie zunächst vorrangig und ausschließlich der westlich angrenzenden Betriebsgrundstücke. Deshalb sind Ein- und Ausfahrten von dieser Planstraße unverzichtbar.

Das ausgewiesene Mischgebiet (MI) grenzt innerhalb der endgültig festzulegenden Ortsdurchfahrt an die B 185 (Güstener Straße).

(Ziffer 8 Textliche Festsetzungen)

**17.13 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Mit der Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen soll erreicht werden, daß Bodenbewegungen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben. Die Absicht entspricht dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ebenso wie die Festsetzung zur Verwendung des örtlichen Bodenaushubs für Aufschüttungen.

(Ziffer 9 Textliche Festsetzungen)

**17.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Am östlichen Rand des Plangebiets ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Flächenzuschnitt ergibt sich bislang aus dem Verlauf der Planstraße E und ihrer möglichen künftigen Funktion als Hauptverkehrsstraße und aus dem der Westgrenze des Landeplatzes. Eine Erweiterung der Fläche nach Osten ist sowohl aus landespflegerischen als auch aus stadtgestalterischen Gründen wünschenswert, jedoch abhängig vom tatsächlichen Flächenbedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund von Eingriffen im Plan- und im Stadtgebiet. Auf der Fläche sollen vorrangig Maßnahmen für Eingriffe durchgeführt werden, die auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken nicht ausgeglichen werden können oder die durch Erschließungsmaßnahmen verursacht werden.

Durch die Verwirklichung von Art und Inhalt der vorgeschriebenen Maßnahmen sollen sich den natürlichen Gegebenheiten des Standorts entsprechende Lebensräume entwickeln können.

(Ziffer 10 Textliche Festsetzungen)

**17.15 Immissionsschutz im Gewerbegebiet (GE)**

Wegen der medizinisch nachgewiesenen schädlichen Wirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit wird bestimmt, daß auch im ausgewiesenen Gewerbegebiet alle sich bietenden Möglichkeiten zu nutzen sind, lärmgeschützte Aufenthaltsbereiche außerhalb und innerhalb von Gebäuden zu schaffen. Dadurch soll erreicht werden, daß grundsätzlich die gleichen Anforderungen an den Lärmschutz bei zu schützenden Nutzungen erfüllt werden, wie in anderen Baugebieten.

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 25

Mit der Festsetzung wird allerdings nicht die Absicht verfolgt, diese Anforderungen in sämtlichen Bereichen des Gewerbegebiets, insbesondere in den Produktionsbereichen und Wirtschaftshöfen zu erfüllen, sondern nur in den Bereichen, die tatsächlich vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen.  
(Ziffer 11 Textliche Festsetzungen)

**17.16 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang der Nord-, Ost- und Südseite des Gewerbegebiets (GE) sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie sollen zur grünordnerischen Einbindung des Gewerbegebiets (GE) in die landschaftliche Umgebung und zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzungen zur Güstener Straße (B 185) mit standortverträglichen Laubgehölzen bepflanzt werden, um die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung der Flächen im Plangebiet auf die landschaftliche Umgebung und auf das Erscheinungsbild der Stadt zu mildern und die auf den Baugrundstücken unvermeidlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst weitgehend zu mildern.  
(Ziffer 12.3 Textliche Festsetzungen)

Außerdem sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und anschließenden 15,0 m langen Grundstückstreifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen dichte und durchlaufende Anpflanzungen zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzungen aus Laubgehölzen anzulegen. Damit diese notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht nur auf den Mindestumfang beschränkt bleiben und der gestalterische Spielraum erweitert wird, ist es zulässig, statt dessen eine mindestens 15,0 m breite, nicht eingefriedete Fläche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen grünordnerisch zu gestalten und mit mindestens einem großkronigen Baum je 50,0 m<sup>2</sup> zu bepflanzen.  
(Ziffer 12.3 Textliche Festsetzungen)

Großflächig befestigte Flächen für Stellplätze stellen auch dann aus ökologischer Sicht eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar, wenn sie wasser- und luftdurchlässig befestigt sind. Deshalb wird vorgeschrieben, daß Stellplätze einzugrünen und mit einem Laubbaum je 6 Stellplätzen zu bepflanzen sind.  
(Ziffer 12.5 Textliche Festsetzungen)

**17.17 Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens**

Die zulässige Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird festgesetzt, damit sich Verwaltungs- und Wohngebäude angemessen in die örtlichen Gegebenheiten einfügen. Diese Festsetzung gilt nicht für ausschließlich der Produktion und Lagerung dienende Gebäude, um das Be- und Entladen zu erleichtern und ohne vertikalen Transport durchführen zu können.  
(Ziffer 13 Textliche Festsetzungen)

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 26

**18. Begründung der vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften**  
(§ 2 Textliche Festsetzungen)

Die Erforderlichkeit zum Erlaß örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Verwirklichung stadtgestalterischer Absichten, die Gestaltung der baulichen Anlagen auf einander abzustimmen und in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen. Wenn auch an die Gestaltung eines Gewerbegebietes (GE) andere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen als an die Gestaltung von Wohngebieten und Altstädten zu stellen sind, zeigen doch gerade in den vergangenen Jahren entstandene Gewerbegebiete, welche Vorteile ein Gestaltungsrahmen für das spätere Erscheinungsbild eines Gewerbegebiets haben kann.

**18.1 Zulässige Farbtöne**

Der Rahmen zulässiger Farbtöne wird durch die angegebenen Farbtöne bestimmt, nicht jedoch durch die zur Bezeichnung des Farbtons verwendete Ziffer des Farbregisters RAL 840 HR. Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind deshalb die angegebenen Nummern nur ein Hilfsmittel, um den festgesetzten Farbtön in der Farbtabelle zu finden. Die zwischen den zur Bezeichnung des Farbrahmens verwendeten Nummern liegenden Nummern sind unmaßgeblich zur Bestimmung des zulässigen Farbtöns.

(Ziffer 14 Textliche Festsetzungen)

**18.2 Fassaden – Baustoffe und Farbrahmen**

Gebäude sollen zur Verwirklichung der bereits genannten gestalterischen Grundsätze und der zu erfüllenden Anforderungen an die Einfügung der Gebäude in die landschaftliche und bauliche Umgebung möglichst wenig auffallend gestaltet werden. Deshalb werden für die Errichtung neuer Gebäude in der näheren Umgebung bereits verwendete Baustoffe und Farbtöne vorgeschrieben.

Der Farbrahmen für die Gebäude ist unter Berücksichtigung der in Gewerbegebieten häufig verwendeten Materialien und Bauteile auf die in der umgebenden Landschaft vorkommenden gedeckten Farbtöne abgestimmt. Von diesem Farbrahmen sind Ausnahmen zulässig, wenn für Betriebe unternehmensinterne Richtlinien für die farbliche Gestaltung gelten, weil sie aus werbetechnischen Gründen Erkennungsmerkmal der erbrachten Leistung sind.

(Ziffer 15.1 bis 15.3 Textliche Festsetzungen)

Die für Gewerbegebiete charakteristischen Werkhallen werden zur gleichmäßigen Belichtung und wegen der Arbeitsabläufe und Transportgeräte häufig von oben belichtet und erhalten deshalb große Außenwandflächen ohne Öffnungen. Zur Milderung der unvermeidbaren Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild bei einer Bebauung bisher nicht bebauter Flächen sind deshalb alle Möglichkeiten zu nutzen, durch Bepflanzung oder andere Maßnahmen diese Eingriffe zu mildern. Aus diesem und gestalterischen Gründen wird vorgeschrieben, daß mehr als 10,0 m breite Außenwandflächen ohne Öffnungen mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen sind.

(Ziffer 15.4 Textliche Festsetzungen)

Mit der Festsetzung, daß nur für konstruktive und zugleich gliedernde Bauteile Beton ohne Vorsatz aus natürlichem Materialien oder Materialien aus gebranntem Ton oder ohne behandelte Oberfläche

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)  
Seite : 27

verwendet werden dürfen, soll erreicht werden, daß das Erscheinungsbild durch angemessen gestaltete Betriebsgebäude geprägt wird und nicht durch großflächige Fertigteile aus Sichtbeton primitivster Herstellungsverfahren. Mit dieser Festsetzung wird einerseits nicht ausgeschlossen, daß Beton auch in Großbauteilen dort verwendet werden darf, wo dies aufgrund der Anforderungen an das Gebäude unvermeidlich ist, andererseits jedoch besondere Anforderungen an Bauteile aus Sichtbeton gestellt. Dabei unterstellt die Stadt Aschersleben, daß es im Interesse der Selbstdarstellung der Betriebe liegt, ihr Image durch die Art der Gestaltung der Gebäude vorteilhaft zu prägen.  
(Ziffer 15.6 Textliche Festsetzungen)

**18.3 Schaufenster**

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig, weil die ausgewiesenen Baugebiete fast ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen sollen, damit ein Wettbewerb mit der zu sanierenden Innenstadt möglichst vermieden wird.

Nach der Festsetzung zur maßstäblichen Gliederung durchlaufender Schaufensterflächen über eine Fassadenbreite von mehr als 20,0 m sollen vor der Glasfläche im Abstand von höchstens 3,0 m geschoßhohe Profile angebracht werden, damit zwischen der Kleinteiligkeit der Begrünung zur Einbindung in die Landschaft und Gliederung der Gebäude gestalterische Bezüge und auf die menschliche Wahrnehmung abgestimmte Proportionen entstehen.  
(Ziffer 16 Textliche Festsetzungen)

**18.4 Dächer – Baustoffe und Farbrahmen**

Charakteristisch für Gewerbegebiete sind Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern. Auf eine Vorschrift zur zulässigen Dachneigung wird deshalb verzichtet. Um jedoch auszuschließen, daß willkürlich geformte Dächer entstehen, wird vorgeschrieben, daß geneigte Flächen eines Daches nur die gleiche Neigung aufweisen dürfen, wenn sie nicht, wie Sheddächer, teilweise der Belichtung dienen.  
(Ziffer 17.1 Textliche Festsetzungen)

Als Farbrahmen für Materialien zur Eindeckung geneigter Dächer werden einerseits rote bis braune Farbtöne, andererseits in der Landschaft vorkommende grügelbe bis grünbraune Farbtöne vorgegeben. Während eine Gruppe von Farbtönen auf den Farbton der Dacheindeckung vorhandener Gebäude abgestimmt ist, sind die anderen Farbtöne auf den Farbrahmen für Fassaden abgestimmt. Vom vorgegebenen Farbrahmen darf in Ausnahmefällen unter den gleichen Voraussetzungen abgewichen werden, wie bei Fassaden.  
(Ziffer 17.2 Textliche Festsetzungen)

An die von Büro- und Personalräumen, Wohngebäuden und öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Flächen von Flachdächern werden höhere gestalterische Anforderungen gestellt als an die nicht einsehbaren. Sie müssen bekiest, begrünt oder in einem mindestens 3,0 m breiten Pflanzstreifen gegen Einsicht mit Stauden und ausreichend hochwachsenden Kleingehölzen bepflanzt werden.  
(Ziffern 17.3 und 17.4 Textliche Festsetzungen)

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 28

**18.5 Garagen – Baustoffe und Farbrahmen**

Wegen der stadtgestalterischen Absicht, die mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen in die Gestaltung des Baukörpers einzubeziehen und die gestalterische Wirkung von Hauptgebäuden nicht durch unpassende Gestaltung von Garagen zu beeinträchtigen, wird vorgeschrieben, daß für die mit dem Hauptgebäude baulich verbundenen oder in Gruppen angeordneten Garagen die Festsetzungen für Fassaden und Dächer gelten.  
(Ziffer 18 Textliche Festsetzungen)

**18.6 Werbeanlagen**

Die mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung verfolgten ortsgestalterischen Ziele müssen auch und gerade in Gewerbegebieten und in sonstigen Sondergebieten in Nachbarschaft zu Gewerbegebieten für Werbeanlagen gelten, um die Gestaltungsvorschriften nicht insgesamt in Frage zu stellen. Deshalb sollen sich Werbeanlagen den Baukörpern und der Gestaltung der Baukörper unterordnen. Werbeanlagen sind deshalb nur flach an Gebäudeaußenwänden unterhalb der Traufe zulässig. Die zulässige Größe der Werbeanlagen wird beschränkt auf jeweils ein Viertel der Länge und Höhe der jeweiligen Gebäudeaußenwand. Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem Licht sind unzulässig.  
(Ziffer 19 Textliche Festsetzungen)

**18.7 Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind nur freiwachsende Strauchpflanzungen und Zäune in Verbindung mit Pflanzungen und Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen, zulässig. Dadurch soll aus der Vielzahl möglicher Einfriedungen eine begrenzte und auf die örtlichen Verhältnisse und gestalterischen Absichten der Stadt abgestimmte Auswahl vorgenommen werden.  
(Ziffer 20 Textliche Festsetzungen)

**18.8 Befestigungen für Verkehrsflächen**

Nicht nur aus gestalterischen, sondern vor allem aus Gründen des Umweltschutzes wird vorgeschrieben, daß begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt werden müssen, nur mit wasser- und luftdurchlässigen Belegen befestigt werden dürfen, d.h. grobfugig zu pflastern, mit Schotterrasen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen sind. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß Oberflächenwasser möglichst ungehindert versickern kann, der Boden belüftet wird und sich ein besser gestalteter Anblick bietet als bei einer großflächig mit Schwarzdecke oder Beton befestigten Fläche.  
(Ziffer 21.1 Textliche Festsetzungen)

Für das Material für luft- und wasserdurchlässige Beläge wird ein Farbrahmen festgesetzt, der sich an dem im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorkommenden Farbton des Bodens orientiert. Damit sich das Gebiet auch durch den Farbton der Oberflächenbefestigungen möglichst unauffällig in das Gelände und die nähere landschaftliche Umgebung einfügt.  
(Ziffer 21.2 Textliche Festsetzungen)

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 29

**18.9 Überdachte Stellplätze**

Überdachungen von Stellplätzen sind zu beranken, damit sie sich als bauliche Nebenanlagen in die Gestaltung der Freiflächen einfügen und möglichst viele Möglichkeiten genutzt werden, die unvermeidbaren Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu mildern.  
(Ziffer 21.3 Textliche Festsetzungen)

**18.10 Standplätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter**

Der Lagerung von nicht mehr benötigten Maschinen- und Bauteilen, Geräten, Verpackungen und anderen Materialien wird im Hinblick auf die gestalterische Wirkung aus praktischen Erwägungen häufig wenig Bedeutung beigemessen. Dies führt zu dem für Einkaufsmärkte charakteristischen Erscheinungsbild. Störend wirkt jedoch vor allem, wenn Müll ähnlich unbedenklich gelagert wird, selbst wenn dazu Mülltonnen und Müllbehälter aufgestellt werden. Deshalb sollen Standplätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter durch ihre Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einbezogen werden. Dadurch treten sie entsprechend ihrer untergeordneten Bedeutung wenig in Erscheinung.  
(Ziffer 21.4 Textliche Festsetzungen)

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 30

**19. Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans**

- Die Zufahrtswege sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß § 5 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.90, Gesetzesblatt 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 cbm/h für eine Löschzeit von zwei Stunden) zu sichern.
- Die Projekte der vorgesehenen Gewerbebetriebe im Bebauungsplan sind dem Gewerbeaufsichtsamt Dessau zur Stellungnahme einzureichen.  
Speziell für die Gewerbe, Vulkanisierwerkstatt, Lackiererei und Sprengunternehmung sind die speziellen Anforderungen nach Gesetz zu beachten (z.B. Sprenggesetz).
- Mit Bergschäden oder anderen nachteiligen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.
- Bergbauberechtigungen nach § 7 ff. des BBergG sind im Bereich der geplanten Fläche nicht beantragt und erteilt worden.
- Baubeschränkungsgebiete nach § 107 BBergG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.  
Die Planung des Trinkwassernetzes sowie deren Bau werden von MIDEWA nicht finanziert. Gleiches gilt für die Regen- und Schmutzwasserableitung. Geeignete Anschlußpunkte und -bedingungen werden nach Antragstellung festgelegt.
- Von der MIDEWA muß garantiert werden, daß ständig eine ausreichende Menge Löschwasser zur Verfügung steht.
- Falls die Planstraße, die das Gewerbegebiet südlich begrenzt, vorerst nicht gebaut wird, ist für eine Wendemöglichkeit der Feuerwehrfahrzeuge zu sorgen.
- Zur Alarmierung der Feuerwehr sind geeignete Anlagen und Einrichtungen zu planen und zuschaffen.
- Bei einem Bau der Planstraße E ist im Bereich der Planstraße F eine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr zu schaffen.
- Bei der Planung und Errichtung von Anlagen zur Löschwasserversorgung ist dem Einsatz von Überflurhydranten Vorrang zu geben.
- Art und Umfang des Vorhabens entsprechen den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung gemäß des Landesentwicklungsprogrammes Sachsen-Anhalt (Artikel II des Vorscheidgesetzes Ziffer 1.5, 3.3.1). Dabei ist der Nachnutzung bereits vorhandener Altgewerbeflächen (u.a. alter landwirtschaftlicher Bauten) gegenüber der Neuerschließung der Vorrang zu geben.
- Die Punkte 17.14 bis 17.16 der textlichen Festsetzungen sind unbedingt durchzuführen und sollten nach Möglichkeit noch erweitert werden.
- Das Gewerbegebiet befindet sich südlich der B 185 von km 63,600 bis km 64,550, gegenüber der ausgewiesenen Fläche der Bebauungspläne 02 bzw. 06.

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 31

Da im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes 02 seitens der Straßenbauverwaltung einer Veränderung der OD-Grenzen auf km 63,534 (siehe Protokoll vom 14.05.1992) zugestimmt wurde, wird, obwohl deren rechtliche Festsetzung noch aussteht (die zuständige Behörde wird erst im Landesgesetz bestimmt), das Planungsgebiet nach § 9 (3a) des Bundesfernstraßengesetzes beurteilt.

- Im Hinblick auf die zukünftige Verkehrsbelastung und im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 185 sollte der Bereich nicht als Erschließungsbereich, sondern als Verknüpfungsbereich ausgewiesen werden.  
Damit würden die anbaurechtlichen Bestimmungen entsprechend § 9 FStrG weiterhin Gültigkeit behalten.  
Außer der vorhandenen Zufahrt zum ehemaligen LPG-Gelände und den beiden Erschließungsstraßen A und E dürfen keine weiteren Straßenanbindungen zur B 185 hergestellt werden.  
Die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ist einzuhalten.
- Die Straßenanbindungen zur B 185 sind entsprechen den geltenden Vorschriften und Richtlinien auszubauen. Besonders zu beachten sind die RAS-K, RStO 86 und die RAS-L.
- Die Planstraßen A und E werden gegenüber der bereits genehmigten Straße A und C des nördlich der B 185 gelegenen Gewerbegebietes angebunden.  
Der Kreuzungsbereich ist nach RAS-K, Bild 51, als plangleicher Knotenpnt mit linksabbiegestreifen auf der B 185 zu gestalten. Die bautechnischen Forderungen hinsichtlich der Ausbauparameter für die Linksabbiegespuren und Fahrbahnverbreiterungen unserer Genehmigung vom 04.09.1992 für die nördliche Anbindung sind entsprechend auch für die südlichen Anbindungen anzuwenden.  
Der Abstand beider Knotenpunkte beträgt 290 m.
- Die Entwurfsunterlagen sind unter Berücksichtigung vorgenannter Punkte nach RAS und RE, Ausgabe 86, zu projektieren und dem Straßenbauamt Sangerhausen zur Prüfung vorzulegen.
- Die zusätzlichen Linksabbiegestreifen, Grünflächen und anteilige Nebenanlagen gehen nach Fertigstellung in die Baulastträgerschaft der Bundesrepublik über.  
Für die Mehrunterhaltungskosten zahlt der Verursacher eine einmalige Ablösesumme entsprechend den Ablösungs-Richtlinien Stra W 85 an das Straßenbauamt Sangerhausen.  
Die Brutto-Herstellungskosten (einschl. anteilige Baustelleneinrichtungskosten und Umsatzsteuer) sind für die zusätzlichen Linksabbiegestreifen bis Ende Ausrundung der Einmündung, Grünflächen usw. in den L- und B-Straßen vom Projektanten getrennt zu ermitteln, Kostenermittlung nach AKS.
- Vor Baubeginn schließt das SBA Sangerhausen mit der Kommune eine Vereinbarung über den einmaligen Ablösebetrag im Knotenpunktbereich. Erst der Abschluß der Vereinbarung berechtigt zur Bauausführung.
- Die Kosten für die Knotenpunktausbildung trägt der Verursacher.
- Die den Baugrundbereich aufbauenden Gesteine
  - a Löß, Geschiebemergel
  - b Sandsteine, verwittert

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 32

sind nach DIN 18196 als Baugrund für Gründungen "geeignet bis brauchbar".

- Es ist mit dem Baugrundproblem "Auffüllungen (im Bereich der vorhandenen Bebauung)" zu rechnen.
- Der Standort ist senkungsgefährdet. Mögliche jährliche Senkungsgeschwindigkeiten kleiner 1 mm. Bewegungen verlaufen flächenhaft.
- Baugrundgeologische Details sind durch Baugrunduntersuchungen zu klären.
- Im Standortbereich sind folgende Grundwasserleiter vorhanden:  
geklüftete Sandsteine des Unteren und Mittleren Buntsandsteins.
- Die GW-Oberfläche liegt > 5 m unter Gelände.
- Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen "relativ geschützt".
- Hydrologische und wasserwirtschaftliche Details sind im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder durch das Staatliche Amt für Umweltschutz und die Untere Wasserbehörde zu klären.
- Im Standortbereich sind altlastverdächtige Flächen und Altlasten bekannt. Boden- und Grundwasserkontaminationen sind wahrscheinlich.
- Aufgrund der geologischen Position ist das allgemeine Gefährdungspotential für Boden und Grundwasser mittel.
- Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung vor Nutzung des Standortes sollten durchgeführt werden.
- Im Bereich der Tankstelle ist mit Verunreinigungen des Bodens durch Mineralöle zu rechnen. vor einer Bebauung sollte der kontaminierte Boden abgetragen oder gereinigt werden. Mit weiteren Kontaminationen im Bereich des ehemaligen LPG-Geländes ist zu rechnen.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Magdeburg, Postfach 15 40, O-3010 Magdeburg, Dienststelle PIL, Telefon Halberstadt 50-408, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, daß es bei Bauwerken mit großen Stahlbetonflächen oder Metallfassaden und -dächern zusätzlich zu erheblichen Störungen des Ton- und Fernsehrundfunkempfangs durch Reflexionen kommen kann, auch wenn das Bauwerk selbst keine Abschattung erzeugt.
- Im Zusammenhang mit der Umnutzung von ehemaligen LPG-Gebäuden sollte geprüft werden, ob Asbestzementbaustoffe an den Gebäuden angewendet wurden. Sollte dies der Fall sein, wird empfohlen, deren Sanierung entsprechend den Vorschriften für den Umgang mit asbesthaltigen Materialien vorzunehmen.
- Bei der Anordnung der Betriebe im Gewerbegebiet sollte darauf geachtet werden, daß immissionsrelevante Objekte vorzugsweise im östlichen Teil (GE 2-4) angesiedelt werden, um eine möglichst große räumliche Trennung zur Wohnbebauung zu erreichen.

**Begründung**

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 33

- Für Abstände zwischen Flächen mit schall- bzw. luftschadstoffemittierender Nutzung und Flächen mit Schutzanspruch (Wohn-, Freizeitflächen etc.) wird die Anwendung des Abstandserlasses von Nordrhein-Westfalen, veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 32 vom 08.05.1990, bzw. der Entwurf des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt vom 31.07.1992 empfohlen.
- Das Einholen von Gutachten z.B. für die Schallimmission als Bewertungsmaß und zur Objektivierung von Entscheidungen wird empfohlen, wenn Immissionskonflikte nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können.
- In den im staatlichen Amt für Umweltschutz Halle vorhandenen Unterlagen befindet sich ein Hinweis zu folgender Altlastverdachtsfläche auf dem vorgesehenen Gelände:  
Nr. 0196; Branche: Autorep.-werkstatt; Betriebsz.: vor 1950-; Koordinaten:  
R.: 4464400.00 H.: 5736900.00.
- Vor einer Nutzung ist zu prüfen, ob ein Schadstoffeintrag in den Boden bzw. das Grundwasser erfolgte.
- Bei Bestätigung des Sachverhaltes ist eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit darauf aufbauendem Sanierungskonzept zu erarbeiten.
- Betriebe, die der Abwasserherkunftsverordnung vom 03.07.1987 (BGBl.I, S. 1578, zuletzt geändert durch VO vom 27.05.1991, BGBl.I, S. 1197) unterliegen, haben die Errichtung eigener Vorbehandlungsanlagen nach dem Stand der Technik zu realisieren.
- Zur Sicherung einer schadlosen Wasserabführung und Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes vor Ort ist Niederschlagswasser nur in unbedingt erforderlichem Umfang zu fassen und abzuleiten, wobei die Errichtung von Regenwasserrückhaltung erforderlich ist.

**20. Liste der Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans**

1. Liste der für das Anpflanzen vorgeschlagenen Arten der potentiell natürlichen Vegetation
2. Lichtbilder des Plangebiets und seiner Umgebung

Stand: 19.07.1992

Diese Begründung lag zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans 07 "Gewerbegebiet Florian Geyer" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21. Dezember bis 28. Januar 1993 öffentlich aus.

Aschersleben, 27. Oktober 1993



*Tabbert*

(Tabbert)  
Bürgermeisterin

in Aschersleben

Anlage 1 zur Begründung

Liste anzupflanzender  
Bäume und Sträucher

## Liste

der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für sonstige Bepflanzungen vorgeschlagenen standortverträglichen Arten der potentiell natürlichen Vegetation

Bezeichnung:  
deutsch

botanisch

### Große Laubbäume:

Spitzahorn  
Rote Roßkastanie  
Roßkastanie  
Esche  
Vogelkirsche  
Traubeneiche  
Winterlinde  
Ulme

*Acer platanoides*  
*Aesculus carnea*  
*Aesculus hippocastanum*  
*Fraxinus excelsior*  
*Prunus avium*  
*Quercus petraea*  
*Tilia cordata*  
*Ulmus ssp. resista*

### Mittelgroße und kleine Laubbäume:

Feldahorn  
Hainbuche  
Holzapfel  
Traubenkirsche  
Holzbirne  
Eberesche  
Speierling  
Elsbeere

*Acer campestre*  
*Carpinus betulus*  
*Malus silvestris*  
*Prunus padus*  
*Pyrus communis*  
*Sorbus aucuparia*  
*Sorbus domestica*  
*Sorbus torminalis*

### Höhere Sträucher:

Felsenbirne  
Pfaffenhütchen  
Kornelkirsche  
Hartriegel  
Hasel  
Rotdorn  
Weißdorn  
Seidelbast  
Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Faulbaum  
Alpenjohannisbeere  
Ohrweide  
Spierstrauch  
Flieder

*Amelanchier ovalis*  
*Euonymus europaeus*  
*Cornus mas*  
*Cornus alba*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus carrierei*  
*Crataegus monogyna*  
*Daphne mezereum*  
*Ligustrum vulgare*  
*Lonicera xylosteum*  
*Prunus spinosa*  
*Rhamnus frangula*  
*Ribes alpinum*  
*Salix aurita*  
*Spiraea arguta*  
*Syringa vulgaris*

### Kletterpflanzen

Alpen-Waldrebe  
Efeu  
Geißblatt  
Jungfernrebe  
Glycinie

*Clematis alpina*  
*Hedera helix*  
*Lonicera caprifolium*  
*Parthenocissus quinque*  
*Wisteria sinensis*



