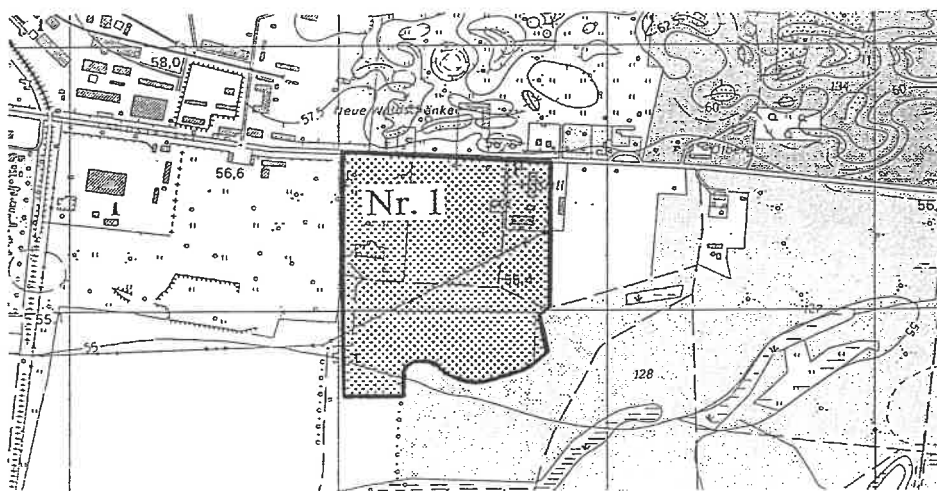


STADT AKEN (ELBE)
Landkreis Köthen
Bebauungsplan Nr. 1
"Gewerbegebiet Aken-Ost,
Teilgebiet 1: Kaiserborne"
in Aken



Begründung



Stand: 26. September 1991
Fassung: Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)

Institut für Stadt- und
Regionalplanung Hannover
ISR

Inhaltsverzeichnis

Stand	:	26. September 1991
Fassung	:	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
Seite	:	1

Inhaltsverzeichnis der Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 1
"Gewerbegebiet Aken-Ost, Teilgebiet 1: Kaiserborne"
in Aken (Elbe)**

1.	Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	2
2.	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans	3
3.	Dringende Gründe und Voraussetzungen, den Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist	4
4.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
5.	Einordnung des Plangebiets	5
6.	Zustand von Natur und Landschaft	6
7.	Planungskonzept	7
8.	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	8
9.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
10.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	9
11.	Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen	10
12.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	10
13.	Der Stadt Aken (Elbe) voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung	11
14.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
15.	Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen zur Verwirklichung	13
16.	Zahlen und Daten	13
17.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	15
17.1	Art der baulichen Nutzung	15
17.2	Maß der baulichen Nutzung	15
17.3	Bauweise, abweichend (a)	16
17.4	Garagen, Stellplätze und Zufahrten	16
17.5	Nebenanlagen	17
17.6	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	17
17.7	Verkehrsgrün	17
17.8	Sichtflächen	17
17.9	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	18
17.10	Grünflächen – öffentlich	18
17.11	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	18
17.12	Aufschüttungen und Abgrabungen	18
17.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
17.14	Immissionsschutz im Gewerbegebiet (GE)	19
17.15	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
17.16	Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens	20

Inhaltsverzeichnis

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 2

18.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	21
18.1	Zulässige Farbtöne	21
18.2	Fassaden - Baustoffe und Farbrahmen	21
18.3	Dächer - Baustoffe und Farbrahmen	22
18.4	Garagen - Baustoffe und Farbrahmen	22
18.5	Werbeanlagen	22
18.6	Einfriedungen	23
18.7	Befestigungen für Verkehrsflächen	23
18.8	Überdachte Stellplätze	23
18.9	Sonstige bauliche Anlagen	24
19.	Nicht berücksichtigte Bedenken und Anregungen	24
20.	Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans	25
21.	Liste der Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans	29

Begründung

Stand :

26. September 1991

Fassung :

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

2

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Aken-Ost, Teilgebiet 1: Kaiserborne"

in Aken

Stadt Aken (Elbe)
Landkreis Köthen

(§ 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB)

1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In ihrer Sitzung am 08. Mai 1991 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Aken-Ost, Teilgebiet 1: Kaiserborne" aufzustellen und die städtebaulichen Ziele und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu klären, um die in Aken für aus- und ansiedlungswillige Betriebe ein Gewerbegebiet (GE) auszuweisen.

Auf der Grundlage des als städtebauliches Konzept und Bebauungsvorschlag dargestellten Vorentwurfs des Bebauungsplans hat die Stadt Aken (Elbe) am 06. Mai 1991 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt und den Bürgern die entwickelten städtebaulichen Absichten erläutert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04. Juli 1991 die auf der Grundlage der vorgegebenen städtebaulichen Ziele erarbeiteten Planungsergebnisse beraten, dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung, Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich in den Aushangkästen der Stadt am 08. Juli und zusätzlich am 20. Juli 1991 im Akener Nachrichtenblatt bekanntgemacht und hat vom 15. Juli bis 16. August 1991 stattgefunden. Im gleichen Zeitraum sind die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Als Ergebnisse der Beteiligungsverfahren sind vorwiegend Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans eingegangen. Sie sind in die Begründung aufgenommen worden. Bedenken und Anregungen betreffen:

- angeblich nicht ausreichende Einschränkungen des Verkaufs an Endverbraucher;
- die Ausweisung von Industriegebiet (GI);
- die Festsetzung von Grund- und Geschößflächenzahlen (GRZ und GFZ);
- die Festsetzungen zur Begrünung von Außenwandflächen;
- die Festsetzungen zur Größe von Werbeanlagen;
- erwartete Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie für erforderlich gehaltene Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen;
- großflächige Versiegelung durch Überbauung und Oberflächenbefestigung.

Begründung

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 3

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aken (Elbe) hat in ihrer Sitzung am 26. September 1991 nach eingehender Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1 "Gewerbegebiet Aken-Ost, Teilgebiet 1: Kaiserborne gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

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

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans dient der Klärung der unterschiedlichen nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange und dem Zweck, im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit der Stadt Aken (Elbe) 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 werden für die Bebauung in Aken veränderte städtebauliche Zielsetzungen verfolgt, weil sich Anforderungen und Randbedingung der künftigen städtebaulichen Entwicklung grundlegend geändert haben, sich das neue Bodenrecht auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden auswirkt und eine vorausschauende und koordinierte Vorgehensweise bei der Vorbereitung von städtebaulichen Entscheidungen der Stadtverordneten nahelegt.

Die ungeklärten städtebaulichen und planungsrechtlichen Verhältnisse einerseits und die veränderten Anforderungen und städtebaulichen Ziele der Stadt Aken (Elbe) andererseits sind der Anlaß, für den Bereich am östlichen Stadtrand von Aken südlich des Magnesitwerkes Aken die Voraussetzungen für die Nutzung einer während des letzten Krieges zur Unterbringung von Arbeitern, unter Umständen auch Gefangenen, in Baracken genutzten Fläche und anschließender Ackerflächen als Gewerbegebiet (GE) zu klären.

Westlich grenzt bis zu einem noch vorhandenen Damm eines ehemaligen Anschlußgleises ein während des Krieges zur Herstellung von Aluminiumblechen und -teilen für den Flugzeugbau genutztes Gelände an. Es ist die mittelfristige Absicht der Stadt Aken (Elbe), auch für diese Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit sie ebenfalls zu gewerblichen Zwecken genutzt werden kann. Der Bebauungsplan für die östlich des ehemaligen Bahndamms liegenden Flächen erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Aken-Ost" auch wenn für die einzelnen Teilgebiete stufenweise Teilbebauungspläne aufgestellt werden.

Begründung

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 4

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für das erste Teilgebiet mit der alten Flurbezeichnung "Kaiserborne" wird durchgeführt, um möglichst kurzfristig für eine Aussiedlung von Betrieben aus der dicht bebauten Innenstadt und die Ansiedlung von Betrieben, die künftig im Raum Aken-Dessau-Köthen arbeiten wollen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen liegen Bewerbungen vor. Erste Kaufverträge sind geschlossen und Grundstücke bereits eingemessen und vermarktet. Die Stadt Aken hat, nachdem im vergangenen Jahr und vor einigen Wochen erste Abstimmungsgespräche mit Trägern öffentlicher Belange stattgefunden haben, einen Antrag auf Gewährung einer Zuwendung zur Förderung wirtschaftsnaher Infrastruktur gestellt, um trotz fehlender eigener Mittel noch in diesem Jahr mit den Bauarbeiten zur Erschließung beginnen zu können.

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

Die Stadt Aken (Elbe) führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage der Bestimmungen des § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) nach Maßgabe des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB durch, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, weil es für die Stadt Aken keinen Generalbebauungsplan gegeben hat, der vorläufige Entscheidungsgrundlage hätte sein können. Das Stadtplanungsamt hat zwar mit den Arbeiten am Flächennutzungsplan begonnen und erste Vorstellungen für eine Flächennutzungskonzeption entwickelt, doch fehlen der Stadt bislang die Mittel, um die Arbeiten am Flächennutzungsplan mit angemessener Intensität fortzusetzen. Das vom Stadtplanungsamt gegenwärtig erarbeitete Stadtentwicklungskonzept wird die Stadtverordnetenversammlung voraussichtlich im September 1991 beschließen. Es soll als informelle Planung die Vorstufe zum Flächennutzungsplan bilden.

Die städtebaulichen Ziele und die Grundzüge der Planung für den östlichen Teil des Gebietes der Stadt Aken (Elbe) sind parallel mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans und dem Planungskonzept entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden deshalb weder der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil der Aken noch den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans entgegenstehen.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines neuen städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den nach den Zielen der Stadt Aken künftig gewerblich zu nutzenden Bereich östlich des Bahndamms des ehemaligen Erschließungsgleises für die Flächen südlich der Dessauer Landstraße (L 63) und eines Erschließungskonzeptes für das östliche Teilgebiet "Kaiserborne";

Begründung

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 5

- Erschließung des Teilgebiets 1 "Kaiserborne" über eine entlang der Westgrenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufenden Sammelstraße und eine eingehängte nach Westen zu ergänzende Straßenschleife für den Kfz-Verkehr und eine unabhängig in ostwestlicher Richtung geführte Fuß- und Radwegeverbindung auf einer vorhandenen Wegeparzelle (Flurstücke 56/1; 56/2 und 56/4);
- Wahrung des landschaftlichen Charakters trotz gewerblicher Nutzung der Flächen am westlichen Stadtrand von Aken und Klärung der mit der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf Landschaftsbild und Naturhaushalt.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zwecken:

- Ausweisung eines in der landschaftlichen und baulichen Umgebung verträglichen Gewerbegebiets für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen;
- Ausweisung der zur Erschließung von Grundstücken kleinerer und mittlerer Betriebe erforderlichen Verkehrsflächen und einer in ostwestlicher Richtung verlaufenden und zu den östlich der Stadt liegenden Waldgebieten führenden Fuß- und Radwegeverbindungen;
- Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze zur grünordnerischen Einbindung des Gewerbegebiets in die landschaftliche Umgebung;
- Ausweisung einer Fläche für die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich vorgenommener Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild;
- Ausweisung einer Fläche zur Regelung des Abflusses des Oberflächenwassers durch die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens;
- Begrenzung der höchstens zulässigen Gebäudehöhe auf ein Maß unterhalb der Höhe der Bäume in den angrenzenden Waldgebieten; Formulierung eines Rahmens für die Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen, die Befestigung von begeh- und befahrbaren Flächen, Einfriedungen und die Eingrünung der Baugrundstücke.

5. Einordnung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 "Gewerbegebiet Aken-Ost, Teilgebiet 1: Kaiserborne" liegt am östlichen Rand von Aken gegenüber dem Magnesitberg Aken an der Südseite der Dessauer Landstraße (L 63) etwa 3 km von der Stadtmitte entfernt. Die Flächen grenzen im Westen an eine während des letzten Krieges zu gewerblichen Zwecken genutzte Fläche, die nach dem Flächennutzungskonzept der Stadt Aken künftig wieder gewerblich genutzt werden soll. Auf der nördlich gegenüberliegenden Straßenseite liegt das Magnesitwerk Aken, das planungsrechtlich als Industriegebiet (GI) zu charakterisieren ist. Nördlich des Plangebietes grenzt eine mit mehreren Einzelgebäuden und dem Gebäude der ehemaligen Waldschänke, heute Fortbildungseinrichtung für kaufmännische Berufe, bebaute Fläche an. Diese Flächen liegen im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB und grenzen an die baumbestandenen Flächen der Elbeniederung (Biosphären-Reservat Mittelelbe). Eine bauliche Nutzung von Flächen in diesem Bereich soll nach dem Flächennutzungskonzept mittelfristig planungs-

Begründung

Stand _____ :	26. September 1991
Fassung _____ :	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
Seite _____ :	6

rechtlich nicht vorbereitet werden. Östlich des Plangebiets grenzt bis zur etwa 400 m entfernten Waldkante landwirtschaftliche Nutzfläche an, südlich die Kante des mit Feuchtgebieten, z.B. Rohrlache und Schwarze Lache, durchzogenen, von der Roten Armee teilweise als Übungsgelände genutzten, vorwiegend bewaldeten Gebiets an.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen außerhalb der Ortsdurchfahrt der die Städte Calbe und Dessau verbindenden Landesstraße 63. Sie sind Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen sollen auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes für die künftige städtebauliche Entwicklung von Aken Bestandteil des Gewerbegebiets Aken-Ost sein, für dessen Teilgebiete Bebauungspläne aufgestellt werden sollen. Im Teilgebiet 1 "Kaiserborne" sollen kurzfristig aus dem Altstadtbereich auszusiedelnde Betriebe und Betriebe, die sich in Aken ansiedeln wollen, einen neuen Standort finden.

Durch das Stadtgebiet verläuft in nordsüdlicher Richtung die Bundesstraße 187a, Zerbst-Köthen, und in ostwestlicher Richtung die Landesstraße 63, Calbe-Dessau. Der Stadt Aken (Elbe) fehlen bisher Angaben über künftige Planungen der Straßenbauverwaltung zum Bau einer Brücke über die Elbe und zur Verlagerung des Verkehrs aus der Altstadt. Das Stadtplanungsamt hat deshalb im Zusammenhang mit einer Flächennutzungskonzeption für das Stadtgebiet auch Vorstellungen für die Verlegung dieser klassifizierten Straße angestellt, skizziert und die Auswirkungen auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans überprüft. Die vorläufigen Ergebnisse sind der Begründung als Anlage beigelegt.

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befand sich während des letzten Krieges ein Lager für Arbeiter, unter Umständen Gefangene, die im Magnesitwerk und einem Aluminiumwerk, das sich auf der weitgehend brachliegenden Fläche westlich des räumlichen Geltungsbereichs befunden hat, gearbeitet haben. Auf diesen Flächen hat die natürliche Sukzession eingesetzt. Östlich und südlich angrenzende Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich und südlich des Plangebiets grenzen mittelbar und unmittelbar die mit Feuchtgebieten, Rohrlache und schwarze Lache durchzogenen Waldgebiete an und bestimmen durch Traufkante und Höhe der Baumkulisse die Anforderungen an die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Landschaftspflege.

Das Gelände besitzt schwaches Gefälle nach Süden. Der Boden ist sandig. Auf den nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen hat sich eine Wildrasenfläche mit einzelnen Feldgehölzen, wie z.B. Rotdorn und Weide, gebildet.

Ziel der Planung und Zweck der Festsetzungen sind es, den natürlichen Geländeverlauf zu erhalten, die bestehende Waldkante vor Eingriffen zu schützen und das Gewerbegebiet mit standortverträglichen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation entlang der Dessauer Landstraße und der Ostgrenze, nördlich einer für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Begründung

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

7

und einer für die Anlage eines Trockenbeckens zur Regelung des Abflusses des Oberflächenwassers ausgewiesenen Fläche landschaftsgerecht einzugrünen. Außerdem werden Festsetzungen getroffen für die Nutzung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und deren Bepflanzung mit standortverträglichen Arten der potentiell natürlichen Vegetation.

7. Planungskonzept

Das Planungskonzept ergibt sich aus der Absicht der Stadt Aken, östlich des erhaltenen Bahndamms des ehemaligen Anschlußgleises südlich der Magnesitwerke Aken das künftige Gewerbegebiet Aken-Ost entstehen zu lassen, zunächst für das östliche Teilgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen und unter Berücksichtigung der bestehenden landschaftlichen und baulichen Verhältnisse, den verkehrs- und erschließungstechnischen Vorgaben und der allgemeinen und für Aken erarbeiteten städtebaulichen Ziele im räumlichen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet zu erschließen.

Die Aufteilung der Flächen ergibt sich aus dem Flächenbedarf kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe, die aus dem Altstadtbereich von Aken aussiedeln, und neuer Betriebe, die sich in Aken ansiedeln wollen, der Lage des Gewerbegebiets an einer Landesstraße und dem Flächenzuschnitt der zur Verfügung stehenden Fläche, den Anforderungen der Betriebe an eine günstige Erreichbarkeit mit Lkw's, den Anforderungen der Beschäftigten an ihre Arbeitsumwelt und den Anforderungen der Betriebsinhaber an die Selbstdarstellung des Betriebes.

An der Westgrenze des räumlichen Geltungsbereichs soll im Rahmen eines ersten Bauabschnitts mit Baubeginn noch in diesem Jahr eine Haupteerschließungsstraße entstehen. Sie erhält außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Anbindung an die Dessauer Landstraße (L 63) mit Links- und Rechtsabbiegespur. Außer für eine Tankstelle wird es keine neuen Grundstückszufahrten von der Landesstraße geben. Zur Erschließung der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen wird außerdem eine Erschließungsschleife in die Haupteerschließungsstraße eingehängt. Bei einer Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen soll die Erschließung entsprechend ergänzt werden. Die im räumlichen Geltungsbereich vorhandene Wohnbebauung hat Bestandschutz.

Die Aufteilung der Fläche in Baugrundstücke ergibt sich aus:

- dem von den einzelnen Betrieben und Interessenten ermittelten Flächenbedarf;
- den Anforderungen an die Lage und Sichtbarkeit des Betriebes von der Dessauer Landstraße und den bestehenden Eigentumsverhältnissen.

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, der Beschäftigten, Betriebsleiter und Inhaber auf dem Weg zu ihrem Betrieb, dem Besucher und Kunden auf der Suche nach einem bestimmten Betrieb, während eines Rundgangs in der Mittagspause oder auf dem abendlichen Rückweg im Frühjahr, Sommer, Herbst und Winter entscheidend.

Begründung

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 8

Maßgebend für die Entwicklung des Planungskonzeptes aus den vorgegebenen landschaftlichen und baulichen Verhältnissen ist die Absicht, in Aken ein Gewerbegebiet entstehen zu lassen, daß den ersten Eindruck von der Stadt in erfreulicher Weise prägt und sich durch die gestalterische Qualität der Bebauung, die Nutzung und Bepflanzung der Freiflächen von anderen Gewerbegebieten unterscheidet. Dabei sollen die Bemühungen der Stadt und der Gewerbetreibenden erkennbar werden, die landschaftlichen Gegebenheiten am Stadtrand und im Plangebiet zu berücksichtigen und zu erhalten. Diese Absicht werden vor allem Betriebe verfolgen, die künftig in Umwelttechnik und Umweltschutz arbeiten wollen.

Dazu sollen textliche Festsetzungen zur höchstens zulässigen Gebäudehöhe, zum Maß der baulichen Nutzung, der Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zur Gestaltung von Gebäuden, baulichen Anlagen und der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen dienen. Für alle Unternehmen soll ein einheitlicher Rahmen gelten, der dazu beiträgt, daß die unterschiedlichen Gewerbebetriebe sich in einem verträglichen Nebeneinander entwickeln können.

8. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Aken (Elbe) führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage der Bestimmungen des § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) nach Maßgabe des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB durch, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Da für Aken bisher kein Generalbebauungsplan bestanden hat, erarbeitet das Stadtplanungsamt gegenwärtig als Vorstufe zum Flächennutzungsplan eine Flächennutzungskonzeption. Sie bildet als informelle Planung die Stufe zum Flächennutzungsplan.

Wegen der Dringlichkeit, für aus- und ansiedlungswillige Betriebe in Aken ein Gewerbegebiet neu auszuweisen, ist die Flächennutzungskonzeption parallel mit dem Konzept für den Bebauungsplan erarbeitet worden.

Die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans und das Planungskonzept entsprechen den städtebaulichen Zielen und Grundzügen der Planung für den östlichen Teil des Stadtgebietes von Aken. 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 entspricht den der Stadt Aken (Elbe) zur Versorgung ihrer Bürger und der im Einzugsbereich ihrer Einrichtungen lebenden Bevölkerung übertragenen Aufgaben. Nach den Ergebnissen der bisher von der Stadt mit der zuständigen Landesplanungsbehörde und dem Landkreis Köthen durchgeführten Abstimmung steht die Absicht, ein Gewerbegebiet am vorgesehenen Standort auszuweisen, nicht im Gegensatz zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die abschließende Abstimmung der Planung soll

Begründung

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 9

das gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführte Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erbringen.

Nach den Ergebnissen der gleichzeitig mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange durchgeführten vorzeitigen Beteiligung ist die Ausweisung von Gewerbegebiet hinsichtlich des Umweltschutzes ebenfalls unbedenklich.

10. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen in der Gemarkung Aken, Flur 26.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt

im Norden an die Dessauer Landstraße (L 63),

im Osten an ein in der Nachkriegszeit mit provisorischen Unterkünften bebautes Grundstück und landwirtschaftlich genutzte Fläche,

im Süden an ein von der Roten Armee als Truppenübungsplatz genutztes bewaldetes Gelände mit Feuchtgebieten, Rohrlache und schwarze Lache, und landwirtschaftlich genutzten Flächen und

im Westen an ein Gelände, das während des letzten Krieges Standort eines für den Flugzeugbau arbeitenden Aluminiumwerkes gewesen ist, gegenwärtig jedoch nur in untergeordnetem Umfang baulich genutzt wird und der natürlichen Sukzession überlassen wurde.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft:

- von der Nordwestecke des Flurstücks 38/22 in einer gedachten Verlängerung der westlichen Flurstücksgrenze nach Norden über die Flurstücke 387/45 und 384/45 bis in die Nordgrenze des Flurstücks 384/45 (gleichzeitig Südgrenze der Parzelle der Dessauer Landstraße),
- in der Nordgrenze der Flurstücke 384/45 und 387/45 bis zum Schnittpunkt einer im Abstand von 10 m östlich der Ostgrenze des Flurstücks 38/11 verlaufenden Parallele,
- von diesem Schnittpunkt in einer gedachten Verbindungslinie nach Süden bis zu einem etwa 14 m nordöstlich des südlichsten Punktes der Südgrenze des Flurstücks 56/4 auf der Südgrenze liegenden Punkt,
- in der Südgrenze des Flurstücks 56/4 nach Südwesten bis zur Ostgrenze des Flurstücks 39/8,
- in der Ost-, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 39/8 nach Süden, Westen und Norden bis zur Südwestecke des Flurstücks 56/3,
- in der Westgrenze der Flurstücke 56/3 und 38/22 nach Norden bis zum Ausgangspunkt, der Nordwestecke des Flurstücks 38/22.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

Flur 26, Gemarkung Aken:

384/45 (teilweise); 387/45 (Weg der Separationsinteressenschaft südlich der Dessauer Landstraße) (teilweise); 38/22; 38/13; 38/7; 38/2 (Weg); 38/11; 38/10; 38/9; 38/6 (teilweise); 38/12; 38/14;

Begründung

Stand	:	26. September 1991
Fassung	:	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
Seite	:	10

38/15; 38/16; 38/17; 38/18; 38/19; 38/20; 38/21; 38/23 (teilweise); 56/3 (Weg); 56/1 (Weg); 56/2 (Weg); 56/4 (Weg) (teilweise); 39/1; 39/2; 39/3; 39/4; 39/5; 39/6; 39/7; 39/8.

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) auszuweisen.

12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Wasserversorgung:

Auf dem Betriebsgelände der Magnesitwerke liegt eine Wassergewinnungsanlage, die bisher die Baugebiete im östlichen Teil von Aken mit Wasser versorgt. Bis zu einer endgültigen Klärung des künftigen Konzeptes der Wasserversorgung soll das Gebiet von dem auf dem Betriebsgelände der Magnesitwerke liegenden Brunnen aus versorgt werden. In ihrer Stellungnahme vom 05. Oktober 1990 hat die Midewa, Mitteldeutsche Wasser und Abwasser GmbH, mitgeteilt, daß für die Planung der erforderlichen Wasserversorgungsanlagen der maximale Wasserbedarf ermittelt werden müsse.

Ableitung des Oberflächenwassers:

Die Stadt Aken (Elbe) verfolgt das Ziel, Oberflächenwasser, soweit möglich und zulässig, auf den Baugrundstücken versickern zu lassen, weist jedoch im Süden des Plangebiets eine Fläche für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens (Trockenbecken) aus, um das Oberflächenwasser über einen neuen etwa 240 m langen offenen Graben oder verrohrten Abschnitt in vorhandene offene Gräben und dem Vorfluter, der Taube, zuzuleiten.

Schmutzwasserbeseitigung:

Die Stadt Aken plant zur zeitgemäßen Beseitigung des Abwassers zusammen mit den Nachbargemeinden den Neubau einer Gruppenkläranlage. Die erste Ausbaustufe soll 1993 verwirklicht werden. Da auch das Magnesitwerk und die vorhandenen Wohngebiete im östlichen Teil von Aken an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden müssen, beabsichtigt die Stadt, kurzfristig eine Abwassertransportleitung zu bauen. Zum Anschluß des Gewerbegebiets an die etwa 1000 m entfernte Kläranlage bzw. an die ohnehin zu bauende Abwassertransportleitung ist es erforderlich, für das Gewerbegebiet Aken-Ost einen etwa 850 m langen Sammler zu bauen, an den als erstes Teilgebiet das neu ausgewiesene Gewerbegebiet angeschlossen werden soll. Bis zur Fertigstellung der zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen ist es unumgänglich, eine Container-Kläranlage aufzustellen oder auf den Betriebsgrundstücken Einzelkläranlagen zu bauen.

Elektro-Energieversorgung:

Diagonal durch das Plangebiet verläuft eine 15 kV-Freileitung. Es wird erforderlich, die Freileitung zu verkabeln und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Trafostation zu überprüfen. Die MEAG, Mitteldeutsche Energieversorgung AG, teilt in ihrem Schreiben vom 19. Oktober 1990 dazu mit, die

Begründung

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 11

Versorgung des Gewerbegebiets ist aus dem Umspannwerk Susigke möglich. Aus Gründen der Versorgungssicherheit sollte das Gewerbegebiet über eine etwa 1000 m lange 20 kV-Speiseleitung angeschlossen werden.

Gasversorgung:

Bisher kann nur der westliche Teil des Stadtgebietes mit Gas versorgt werden. Zur Möglichkeit des Anschlusses des ausgewiesenen Gewerbegebietes an die Gasversorgung ist es nach dem Schreiben der MEAG, Mitteldeutsche Energieversorgung AG, vom 12. Oktober 1990 erforderlich, die zu erwartenden Abnahmemengen und Abnahmestellen zu ermitteln.

Fernmeldeeinrichtungen:

Zur Verbesserung der Versorgung des Stadtgebietes mit Fernmeldeanschlüssen beabsichtigt die Deutsche Bundespost, bis 1992 eine Ortsvermittlungsstelle zu errichten. Ob Anschlußmöglichkeiten bis zu diesem Zeitpunkt bestehen werden, erwartet die Stadt Aken im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange zu erfahren.

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll Aufschluß über die inzwischen bestehenden Verhältnisse und beabsichtigten Planungen geben.

13. Der Stadt Aken (Elbe) voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung

13.1 Kostenverursachende Maßnahmen

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören der Ausbau von Straßen und Wegen einschließlich der Oberflächenentwässerung und Beleuchtung, die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung, die Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der Dessauer Landstraße und die Anlage eines Hochwasserrückhaltebeckens als Trockenbecken im Süden des Plangebiets.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen, deren Entwässerung, Beleuchtung und Bepflanzung, die Verlegung von Regen- und Schmutzwasserkanälen, Wasserleitungen und die Anlage von Grünflächen verursachen folgende Kosten:

(Erschließungslast nach § 123 BauGB)

1. Erschließungsaufwand i.S.v. § 127 Abs. 2 BauGB

X - Bereitstellung und Freilegung von Flächen für die Erschließungsanlagen	117 000,00 DM
- erstmalige Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen, einschließlich der Einmündung der Planstraße A in die L 63	2 434 000,00 DM
* Regenwasserkanal - Anteil Straßenentwässerung: 50 %	500 300,00 DM
* Straßenbeleuchtung	85 800,00 DM
* Straßenbegleitgrün und Grünanlagen	91 200,00 DM
* Anpflanzungen (70 Bäume)	28 700,00 DM
* Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	000,00 DM

Voraussichtlicher Erschließungsaufwand im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB (1.) 3 257 000,00 DM

Begründung

Stand :

26. September 1991

Fassung :

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

12

2. Erschließungsaufwand i.S.v. § 127 Abs. 4 BauGB

- | | |
|--|----------------------|
| - Regenwasserkanal - Anteil Grundstücksentwässerung: 50%
(einschließlich RW-Hausanschlüsse) | 500 300,00 DM |
| - Schmutzwasserkanal
(einschließlich SW-Hausanschlüsse) | 1 700 000,00 DM |
| - Wasserversorgungsleitung
(einschließlich WV-Hausanschlüsse) | <u>390 000,00 DM</u> |

Voraussichtlicher Erschließungsaufwand
im Sinne von § 127 Abs. 4 BauGB (2.) 2 590 300,00 DM

Voraussichtlicher beitragsfähiger Erschließungsaufwand (1. + 2.) 5 847 300,00 DM

3. Sonstiger Erschließungsaufwand

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| - Regenwassertransportleitung | 355 200,00 DM |
| - Schmutzwassertransportleitung | 544 000,00 DM |
| - Hochwasserrückhaltebecken | <u>756 000,00 DM</u> |

Voraussichtlicher sonstiger Erschließungsaufwand (3.) 1 655 200,00 DM

Voraussichtliche Erschließungslast nach § 123 BauGB (1. + 2. + 3.): 7 502 500,00 DM

Weitere Kosten für Anlagen und Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden voraussichtlich nicht entstehen.

13.2 Finanzierung des Erschließungsaufwandes

Zur Finanzierung des Erschließungsaufwandes hat die Stadt Aken einen Antrag auf Gewährung einer Zuwendung zur Förderung wirtschaftsnaher Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" gestellt, um die an einer Ansiedlung im Gewerbegebiet interessierten Betriebe und die Stadt von den Kosten für den Erschließungsaufwand zu entlasten. Sollte dem Antrag auf Gewährung einer Zuwendung nicht stattgegeben werden, müßten die Kosten wie folgt aufgeteilt werden.

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. 325.000,00 DM von der Stadt Aken (Elbe) 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.) werden durch Zuschüsse Dritter und im Rahmen der im Haushaltsplan und in der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehenen Titel finanziert.

Begründung

Stand :
Fassung :

26. September 1991
Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

13

13.3 Der Stadt Aken (Elbe) voraussichtlich verbleibende Kostenanteile

1. Anteil des Erschließungsaufwandes nach § 127 Abs. 2 BauGB	325 000,00 DM
2. Anteil des Erschließungsaufwandes nach § 127 Abs. 4 BauGB	1 815 000,00 DM
3. Sonstiger Erschließungsaufwand	<u>1 325 000,00 DM</u>
Der Stadt Aken (Elbe) voraussichtlich verbleibende Kosten	4 465 000,00 DM

Sobald die erschließungsreifen Entwürfe für die Erschließungsanlagen vorliegen, werden die für die Durchführung erforderlichen Mittel in einem Nachtrag zum Haushaltsplan 1991 im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Aken (Elbe) bereitgestellt.

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

Die Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden mit Ausnahme einer Tankstelle an der Dessauer Landstraße über neu auszubauende Erschließungsstraßen (Planstraße A bis D) erschlossen.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke sind von unterschiedlichem Zuschnitt und unterschiedlicher Größe. Eine zweckentsprechende Planung und geordnete städtebauliche Entwicklung ist unter Beibehaltung der vorhandenen Eigentumsstruktur nicht möglich.

Zur Neuaufteilung der Fläche in zweckmäßig geschnittene Baugrundstücke und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen, wie z.B. Umlegung und Grenzregelung, erforderlich. Für das Plangebiet hat die Stadt Aken (Elbe) allerdings noch keine Umlegung angeordnet, weil der überwiegende Teil der Flächen sich ursprünglich im Besitz der Stadt befunden hat, in das Eigentum des Volkes überführt worden ist und wieder in das Eigentum der Stadt zurückgeführt werden soll. Für die übrigen Flächen hofft die Gemeinde, daß zwischen den Eigentümern auf privatrechtlicher Grundlage eine Regelung gefunden werden kann.

15. Kurzfristig vorgesehene Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Stadt Aken (Elbe) beabsichtigt, die Vorbereitungen für den Beginn der Bauarbeiten zur Erschließung des Gewerbegebietes in den nächsten Monaten abschließen zu können und im Oktober mit den Arbeiten zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen beginnen zu können. Die Hauptschließungsstraße (Planstraße A) wird der erste Bauabschnitt sein.

16. Zahlen und Daten

1. Größe des räumlichen Geltungsbereichs	16,3 ha
1.1 Baugebiete	14,1 ha
– Gewerbegebiete (GE)	14,1 ha

Begründung

Stand :

26. September 1991

Fassung :

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

14

1.2 Grün-, Verkehrs- und sonstige Flächen

2,2 ha

- Grünflächen	0,1 ha
- Verkehrsflächen	1,2 ha
- Straßenbegleitendes Grün	0,3 ha
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	0,4 ha
- Flächen für Wasserrückhaltung	0,2 ha

Begründung

Stand :

26. September 1991

Fassung :

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

15

17. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

(§ 1 Textliche Festsetzungen)

17.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Aken (Elbe) weist das Gewerbegebiet (GE) aus für Gewerbebetriebe, die an ihrem bisherigen Standort im Stadtgebiet keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten haben, und für ansiedlungswillige Betriebe, die im Raum Aken-Köthen-Dessau arbeiten. Da gegenwärtig mehr Bewerber für Flächen vorhanden sind als Flächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans erschlossen werden können und die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke an anderen Standorten im Stadtgebiet entstehen sollen, wird diese Art der Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(Ziffer 1.1 Textliche Festsetzungen)

Die Stadt Aken (Elbe) verfolgt außerdem die städtebauliche Absicht, im Gewerbegebiet vorwiegend Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Kfz-Betriebe, und Betriebe anzusiedeln, die mit Produkten und Produktion zusammenhängende technische Planungsleistungen für andere Betriebe erbringen. 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 aus diesem Grund unzulässig. Allerdings gilt diese Festsetzung nicht für Tankstellen und Betriebe zur Herstellung und Abfüllung von Getränken und deren Verkauf, weil es inzwischen üblich ist, daß Tankstellen ein begrenztes Sortiment an Getränken und Lebensmitteln anbieten und Getränkemärkte an Standorten außerhalb von Gewerbegebieten zu Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen führen können.

(Ziffer 1.2 Textliche Festsetzungen)

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind aus den bereits genannten Gründen ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Allerdings sollen ausnahmsweise bis zu 2 Wohnungen je Betrieb für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden können. Mit dieser Festsetzung entspricht die Stadt dem Wunsch mehrerer Interessenten, für den eigenen Bedarf Wohnungen in Betriebsgebäuden zu errichten. Bei diesen Betrieben handelt es sich um überwiegend Familienbetriebe, die dadurch eine Erleichterung der Betriebsführung erwarten.

(Ziffer 1.3 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

Begründung

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 16

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 erhalten bleiben, 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.
(Ziffer 2.1 und 12.2 Textliche Festsetzungen)

Entscheidend für die Auswirkungen auf die Nutzbarkeit 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, in ihrer Höhe von der Geschosshöhe anderer Gebäude und der mit 3,50 m anzusetzenden Höhe eines Vollgeschosses abweichen, wird die gewählte Art der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) und der Geschosflächenzahl (GFZ) vorgezogen.

In Gewerbegebieten sollen und müssen außerdem jedoch 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, Wärmerückgewinnung, Photovoltaik, Solartechnik usw.
(Ziffer 2.3 und 2.4 Textliche Festsetzungen)

17.3 Bauweise, abweichend (a)

Für Gewerbegebiete (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 zwar errichtet werden dürfen, jedoch Abstand zu den Nachbargrenzen halten müssen.
(Ziffer 3 Textliche Festsetzungen)

17.4 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 ohne Eingrünung angelegt werden dürfen.
(Ziffer 4.1, 4.2 und 12.2 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand :
Fassung :

26. September 1991
Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

17

Die Breite einer einzelnen bzw. sämtlicher Grundstückszufahrten wird auf 9,0 bzw. 12,0 m begrenzt, damit Baugrundstücke entsprechend Ziffer 19 Textliche Festsetzungen eingefriedet und bepflanzt werden können und die Bepflanzung nicht mehr als unvermeidlich unterbrochen wird. Durch die Festsetzung der zulässigen Gesamtbreite aller Zufahrten eines Grundstücks wird die einschränkende Wirkung der Festsetzung gemildert und bleibt ein ausreichender Gestaltungsspielraum erhalten.

17.5 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 5 Textliche Festsetzungen)

17.6 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

- Fuß- und Radwege
- Fußgängerbereiche
- Parkplätze

Die für die Planstraßen A bis D und die Fuß- und Radwegeverbindung ausgewiesenen Verkehrsflächen sollen dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Zur Kenntlichmachung der vorgesehenen Aufteilung der ausgewiesenen Verkehrsfläche ist diese gegliedert durch Festsetzungen von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" bzw. "Parkplätze". Innerhalb der als Verkehrsfläche für die Anlage von Parkplätzen ausgewiesenen Fläche sind im Abstand von höchstens 25,0 m großkronige Bäume anzupflanzen.
(Ziffer 12.4 Textliche Festsetzungen)

Nur die Fuß- und Radwegeverbindung ist insgesamt als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

17.7 Verkehrsgrün

Entlang der Südseite der Dessauer Landstraße (L 63) und beiderseits der Planstraße A sind Flächen für Verkehrsgrün festgesetzt. Die Fläche entlang der Dessauer Landstraße (L 63) ist außerhalb des Straßenkörpers der Landesstraße 63 Dispositionsfläche für die Anlage von Rad- und Fußwegen, Bushaltestelle und Leitungstrassen. Die Fläche westlich der Planstraße A ist Dispositionsfläche für die künftige Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen und die Anlage von Parkplätzen sowie das Anpflanzen von großkronigen Bäumen.

17.8 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

Begründung

Stand _____ :

26. September 1991

Fassung _____ :

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite _____ :

18

Sichtflächen Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m Höhe zulässig sind, um die städtebaulichen und stadtgestalterischen Auswirkungen von Sichtflächen zu mildern.
(Ziffer 6 Textliche Festsetzungen)

17.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Das Gewerbegebiet grenzt außerhalb der Ortsdurchfahrt an die Landesstraße 63 (Dessauer Landstraße). Deshalb ist die Einrichtung neuer Ein- und Ausfahrten dort grundsätzlich nicht zulässig. Für die Errichtung einer Tankstelle wurde jedoch bereits eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Landesstraße 63 sind entlang der Planstraße aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf eine Länge von 40,0 m Ein- und Ausfahrten ebenfalls nicht zulässig.

(Ziffer 7 Textliche Festsetzungen)

17.10 Grünflächen - öffentlich

Nördlich der Fuß- und Radwegeverbindung wird in der Nähe des Waldrandes eine ca. 800 m² große Dreiecksfläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um sie als Ruhe-, Pausen- und Aufenthaltsbereich zu gestalten.

17.11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll, soweit möglich und zulässig, bereits auf den einzelnen Grundstücken versickert werden. Das in die Regenwasserkanalisation eingeleitete Oberflächenwasser soll in einem Regenwasserrückhaltebecken aufgefangen, gespeichert und allmählich in einen offenen Graben eingeleitet werden, um möglichst viel Oberflächenwasser im Bereich des Plangebiets zu versickern und den Grundwasserstand für die im angrenzenden Waldgebiet und zum Teil gefährdeten Feuchtgebiete zu erhalten.

(Ziffer 8 Textliche Festsetzungen)

17.12 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)

Begründung

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 19

17.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Erschließung des Gewerbegebiets (GE) und der Durchführung von Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken wird in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen. Um diese Eingriffe zu mildern, trifft die Stadt verschiedene Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbegebiets, der einzelnen Baugrundstücke, der Befestigung von begeh- und befahrbaren Flächen und der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und weist eine etwa 4.000 m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus, um die Eingriffe zu mildern und auszugleichen.

Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll zusammen mit der Anlage eines Trockenbeckens zur Regelung des Hochwasserabflusses nach einheitlichen Grundsätzen grünordnerisch gestaltet werden. Sie ist der anschließenden offenen Landschaft zugeordnet, jedoch durch einen Streifen vorhandener Feldgehölze nach Süden eingegrünt. Die Fläche soll zwar der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) überlassen werden, ist jedoch mit Einzelbäumen und Gruppen aus Sträuchern zu bepflanzen, um die Entwicklung des Bewuchses der Fläche zu beschleunigen.

17.14 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, die teilweise oder vorwiegend dem Wohnen dienen.

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)

17.15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Nord-, Ost- und teilweise der Südseite des Gewerbegebietes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie sollen zur grünordnerischen Einbindung des Gewerbegebietes (GE) in die landschaftliche Umgebung und zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzungen mit standortverträglichen Laubgehölzen bepflanzt werden, um die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf die landschaftliche Umgebung und auf das Erscheinungsbild der Stadt zu begrenzen und die auf den Baugrundstücken unvermeidlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild mildern.
(Ziffer 12.1 Textliche Festsetzungen)

Außerdem sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und auf anschließenden 15,0 m langen Grundstücksstreifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen dichte und durchlaufende Anpflanzungen aus

Begründung

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 20

Laubgehölzen zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzungen 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 m² nicht eingefriedeter Grundstücksfläche zu bepflanzen.

(Ziffer 12.2 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 12.3 Textliche Festsetzungen)

17.16 Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens

Die zulässige Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird festgesetzt, damit sich Verwaltungs- und Wohngebäude angemessen in die landschaftlichen Verhältnisse einfügen. Diese Festsetzung gilt jedoch nicht für ausschließlich der Produktion und Lagerung dienende Gebäude, um den Gütertransport zu erleichtern und Fahrzeuge ohne vertikalen Transport be- und entladen zu können.

(Ziffer 13 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 21

18. Begründung der 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 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 Farbton in der Farbtabelle zu finden. Die zwischen den zur Bezeichnung des Farbrahmens verwendeten Nummern liegenden Nummern sind unmaßgeblich zur Bestimmung des zulässigen Farbtons.
(Ziffer 14 Textliche Festsetzungen)

18.2 Fassaden - Baustoffe und Farbrahmen

Die für Gewerbegebiete charakteristischen Werkhallen werden zur gleichmäßigen Ausleuchtung häufig von oben belichtet und erhalten 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 Grund wird vorgeschrieben, daß mehr als 10,0 m breite Außenwandflächen ohne Öffnungen mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen sind.
(Ziffer 15.1 Textliche Festsetzungen)

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 15.2 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 22

Mit der Festsetzung, daß nur für konstruktive und zugleich gliedernde Bauteile Sichtbeton ohne Vorsatz aus natürlichem Materialien oder Materialien aus gebranntem Ton oder ohne behandelte Oberfläche verwendet werden dürfen, sind die vielen aus großflächigen Fertigteilen entstandenen Gebäude Anlaß. 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 die das Erscheinungsbild des Gebiets prägenden Bauteile gestellt. Dabei unterstellt die Stadt Aken, daß es im Interesse der Selbstdarstellung der Betriebe liegt, ihr Image durch die Gestaltung der Gebäude möglichst vorteilhaft zu beeinflussen.

18.3 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 16.1 Textliche Festsetzungen)

Als Farbrahmen für Materialien zur Eindeckung geneigter Dächer werden einerseits rote bis braune Farbtöne, andererseits in der Landschaft vorkommende grün-gelbe bis grün-braune Farbtöne vorgegeben. Während die eine Gruppe Farbtöne 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.

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.

(Ziffer 16.3 Textliche Festsetzungen)

18.4 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.

Begründung

Stand :

26. September 1991

Fassung :

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

23

18.5 Werbeanlagen

Die mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung verfolgten ortsgestalterischen Ziele müssen auch und gerade in 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.

18.6 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken, 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 19 Textliche Festsetzungen)

18.7 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 Schotterrassen 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 20.1 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 20.2 Textliche Festsetzungen)

18.8 Überdachte Stellplätze

Überdachungen von Stellplätzen sind entsprechend ihrem leichten Charakter und der Möglichkeit, sie gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen, nur als Holzkonstruktionen zulässig und in Farbtönen zu streichen, die der Rinde von im Plangebiet vorkommenden Gehölzen entspricht.
(Ziffer 20.3 Textliche Festsetzungen)

Begründung

Stand :

26. September 1991

Fassung :

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

24

18.9 Sonstige bauliche Anlagen

Für die Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten werden nur wasser- und luftdurchlässige Flächenbefestigungen zugelassen. Dazu gehören breitfugig verlegtes Großpflaster und wassergebundene Decken. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit der Luft- und Wasseraustausch möglichst großer Flächen trotz intensiver baulicher Nutzung erhalten bleibt und erreicht wird, daß Oberflächenwasser möglichst ungehindert versickert, der Boden belüftet wird und sich ein besser gestalteter Anblick bietet, als bei einer mit Schwarzdecke oder Betonplatten befestigten Fläche.

19. Nicht berücksichtigte Bedenken und Anregungen

- Die angeblich durch geeignete Festsetzungen nicht ausreichende Einschränkung des Verkaufs an Endverbraucher besteht tatsächlich nicht, weil nach der getroffenen Festsetzung (Ziffer 1.2) weder Verkaufsstellen von Einzelhandelsbetrieben oder Ladengeschäfte noch Einkaufszentren, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Kauf- und Warenhäuser zulässig sind.
- Die Anregung, den östlichen und südlichen Bereich des Gewerbegebiets (GE) als Industriegebiet (GI) festzusetzen, bleibt mit Rücksicht auf die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsschutz unberücksichtigt.
- Die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahl (GRZ) und Gebäudehöhe entspricht den Belangen von Gewerbebetrieben besser als die Festsetzung von Geschößflächenzahlen (GFZ). Aus diesem Grund bleibt auch diese Anregung unberücksichtigt.
- Die Festsetzungen zur Begrünung von Außenwandflächen bleibt erhalten, um - wie bereits in der Begründung ausgeführt - die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die künftig zulässigen Baumaßnahmen zu mildern.
- Die Anregung zur Regelung der zulässigen Größe von Werbeanlagen ist bereits durch die getroffenen Festsetzung berücksichtigt.
- Die erwarteten Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild lassen sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nur im Rahmen der getroffenen Festsetzungen verwirklichen. Gegen diese Festsetzungen und den Umfang der zu verwirklichenden Maßnahmen sind weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht worden. Die zum Ausgleich für Eingriffe außerhalb des Plangebiets durchzuführenden Maßnahmen wird die Stadt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchführen.
- Durch die Verwirklichung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans künftig zulässigen Baumaßnahmen werden zweifellos erhebliche Flächen versiegelt. Dieser zwischen den Belangen des Landschaftsschutzes und denen der gewerblichen Wirtschaft bestehende unvermeidliche Nutzungskonflikt soll durch die getroffenen Festsetzungen zur Durchführung grünordnerischer Maßnahmen soweit wie möglich gemildert werden. Aus der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ergibt, daß ein Ausgleich möglich ist, wenn die für erforderlich gehaltenen Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht werden.

Begründung

Stand :
Fassung :

26. September 1991
Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

25

20. Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans

Geologische Verhältnisse:

- Das geplante Gewerbegebiet befindet sich nach unseren Unterlagen innerhalb der nördlichen Begrenzung der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserwerkes Aken I. Es sind die nach der TGL 24348/02 bzw. dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 101, für die Trinkwasserschutzzone III.2 bzw. III B geltenden Beschränkungen/Verbote zu berücksichtigen. Mit Grundwasserständen, die weniger als 2 m unter Gelände liegen, ist zu rechnen.
- Wegen der sandigen, lehmig-sandigen Böden im Bebauungsgebiet, der hohen Grundwasserstände und der Nähe zu Wassergewinnungsanlagen ist dem Grundwasserschutz besondere Aufmerksamkeit zu widmen.
- Aus ingenieurgeologischer, lagerstättenwirtschaftlicher und umweltgeologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054.

Raumordnung

- Die vorgesehenen Straßenverlegungen sind mit dem Landesamt für Straßenbau Sachsen-Anhalt abzustimmen.
- Aus verkehrsplanerischer Sicht sind folgende Punkte zu berücksichtigen:
- Der Abstand der Bebauung zur Fahrbahnkante muß mindestens 20 m betragen.
- Das Gewerbegebiet darf nur über die Planstraße A an die LIO 63 angebunden werden. Dazu ist ein Projekt mit verkehrstechnischem Nachweis vorzulegen.
- Der Antrag auf Genehmigung zur Sondernutzung ist unter Angabe der Vorbescheid-Nr. 273/91 D über die Straßenmeisterei einzureichen.
- Die Zustimmung aus raumordnerischer Sicht entbindet nicht davon, für raumbedeutsame Vorhaben gemäß § 6a des Raumordnungsgesetzes die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bei der zuständigen Raumordnungsbehörde zu beantragen, falls die Ansiedlung solcher Vorhaben in diesem Gewerbegebiet aktuell wird.

Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung

Trinkwasserversorgung:

- Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Trinkwasser soll durch die Zentrale Trinkwasseranlage der Akener Magnesit-Werke GmbH erfolgen. Diese Anlage befindet sich in Überwachung durch das Gesundheitsamt und führt hygienisch unbedenkliches Trinkwasser.
- Gewerbe, die einen hohen Brauchwasserbedarf haben, sollten über eine Eigenversorgungsanlage den Brauchwasserbedarf abdecken. Je nach Ansiedlung ist zu prüfen, inwieweit eine gemeinsame Brauchwasserversorgung erfolgen kann (Gemeinschaftsanlage).

Begründung

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 26

- Für erforderliche Baumaßnahmen in TWSG sind die im Trinkwasserschutzgebietsbeschluß enthaltenen Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.

Abwasserbeseitigung:

- Solange in Aken noch keine zentrale Kläranlage vorhanden ist, sind auf den einzelnen Betriebsgrundstücken Kleinkläranlagen nach DIN 4261 zu errichten.
- Der Einleitung von Abwässern in Kleinkläranlagen wird nur befristet zugestimmt.
- Die Abstände von Kleinkläranlagen oder Sammelgruben zu Fenstern und Türen von Wohnungen sind gem. BauO vom 20.07.1990 vorzusehen.
- Das Einleiten von Niederschlagswasser in Kleinkläranlagen ist nicht zulässig. Das vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken wird aus hygienischer Sicht gefordert.
- Besteht später die Möglichkeit des Anschlusses an eine zentrale Abwasseranlage, sind die hygienisch relevanten Entsorgungssysteme außer Betrieb zu setzen.
- Das anfallende Oberflächenwasser sollte soweit wie möglich am Anfallort versickert werden.
- Deshalb sollte möglichst viel Verkehrsfläche (z.B. Pkw-Stellplätze, Fußwege) nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.
- Die Ableitung von vorgeklärtem Abwasser in ein Gewässer/ Untergrund ist gemäß § 2 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529 ber. 1654) die wasserrechtliche Einleiterlaubnis unter Beibringung der erforderlichen Unterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
- Die Anlagen zur Abwasserbehandlung haben den Forderungen des § 7a des WHG zu entsprechen. Es gilt hierfür:
 - * die Allgemeine Rahmenverwaltungsvorschrift über Mindestanforderungen an das Ableiten von Abwasser in Gewässer vom 08.09.1989 (GMBI. 1989, S. 523 Rahmen-Abwasser VwV und deren nachgeordnete Verwaltungsvorschriften).
 - * die Abwasserherkunftsverordnung vom 03.07.1987 (BGBl.I, S. 1578)
- Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, haben die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere § 19g und folgende des WHG sowie § 26 des WG vom 02.07.1982 (Gbl.I Nr.26 S. 467) einzuhalten.
- Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind beim STAU Dessau/Wittenberg auf der Grundlage des WHG und WG einzuholen.
- Für geplante Instandsetzungen bzw. Ausbaumaßnahmen von Gewässern sind entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften bei unserer Dienststelle die Genehmigungen einzuholen. (§ 28, 31 WG)

Begründung

Stand :

26. September 1991

Fassung :

Satzungsbeschluß

(§ 10 BauGB)

Seite :

27

Abfallerfassung und -beseitigung:

- Jede Art der Abfallsammlung, in Abfallschächten, Sammelcontainern o.ä. hat so zu erfolgen, daß Staub- und Geruchsbelästigungen nicht auftreten können.
- Für transportable Abfallbehälter sind geeignete Stellplätze im Freien, in angemessener Entfernung zu Arbeits- und Betriebsstätten sowie Wohnungen zu schaffen.
- Die gesamte Abfallbeseitigung ist so zu gestalten, daß ein Auftreten von Gesundheitsschäden ausgeschlossen ist.

Wohnungen im Gewerbegebiet:

- Wohnungen sind im Gewerbegebiet Aken-Ost, wie bereits erwähnt, nur in Ausnahmefällen gestattet.
- Werden durch die vorrangige Nutzung des Bebauungsgebietes zu Gewerbe Zwecken Abweichungen zu den Vorschriften über Zugänge von Wohnungen zu Gewerberäumen notwendig, kann durch uns nur zugestimmt werden, wenn unzumutbare Belästigungen durch Lärm, Staub, Ruß oder Aerosole nicht auftreten können.

Kommunaler Lärm sowie lufthygienische Situation:

- Zur Beurteilung der hygienischen und umweltmedizinischen Kriterien ist eine Erfassung und Auflistung aller Emittenten unerlässlich. In diese Erfassung sind auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen aufzunehmen, da auch diese belastend wirken können. Wir verweisen deshalb in diesem Zusammenhang auf die Errichtung und den Betrieb von Anlagen gemäß § 5 BImSchG sowie DIN 1805 (Schallschutz im Städtebau).
- Einzuhaltende gesetzlichen Regelungen:
 - * Nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 22.05.1990 zu errichten und zu betreiben.
 - * Nichtgenehmigungsbedürftige Feuerungsanlagen haben den Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen) vom 15.07.1988 zu entsprechen.
 - * Sollten genehmigungsbedürftige Anlagen (Anlagen der 4. BImSchV) angesiedelt werden, müssen sie den Anforderungen der TA Luft (Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 27.02.1986) entsprechen.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Die untere Naturschutz- und Landschaftspflegebehörde stimmt der Nutzung des als Gewerbegebiet ausgewiesenen Geländes nur bei Berücksichtigung folgender zu schaffender Ausgleichsmaßnahmen zu:

- Das Oberflächenwasser ist getrennt nach Schmutzwasser (Wasser, welches durch Öl auf Straßenbelag oder andere Stoffe verunreinigt ist) und Regenwasser, welches nur mit Luftverunreinigungen behaftet ist (Wasser aus Dachrinnen), weiterzuleiten. Dabei ist der Strang mit dem von den Dächern kommenden Wasser zur Vernässung der Rohrlache bis unmittelbar an dieses Gebiet zu verlegen. Demzufolge besteht keine Gefahr des Einleitens von kontaminiertem Wasser in die Rohrlache. Berücksichtigung sollte dabei auch die in niederschlagsreichen Jahren eintretende Bedeutung der Rohrlache als wichtiger Vorfluter für ein eventuell eintretendes Elbhochwasser finden. Vor der

Begründung

Stand : 26. September 1991
Fassung : Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite : 28

Realisierung dieser Maßnahme sind die Eigentumsverhältnisse des Gebietes Rohrlache zu klären.

- Der Weg zwischen Regenwasserrückhaltebecken und Rohrlache ist mit einer zweiseitigen Baum- und Heckenbepflanzung zu begrünen. Im Abstand von 6.0 m sollte ein Leitbaum gepflanzt werden und dazwischen je drei Büsche. Zur Anpflanzung sollten die Baumarten Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus achras*), gewöhnliche Traubenkirsche (*Padus avium*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) kommen. Bei den Sträuchern die Arten Schlehe (*Prunus spinosa*), europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) und Weißdorn (*Crataegus*). Die erforderlichen Pflegemaßnahmen sind mit einzubeziehen.

Die gleiche Bepflanzung und Pflege sollte entlang der Rohrlache in Richtung Susigke erfolgen.

- Zu beachten sind bei dieser Maßnahme ebenfalls die Besitzverhältnisse entlang der Wege.
- Hinsichtlich einer zukünftigen Erweiterung des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" auf den Forstbereich südlich der Straße Aken-Dessau ist gemäß der Verordnung auf den Anbau einheimischer Baumarten zu orientieren. Das bezieht sich insbesondere auf den angrenzenden Randbereich des Gewerbegebietes. Deshalb ist bei der Begrünung solchen Arten wie Stieleiche, Winterlinde und Bergahorn der Vorzug zu geben.
- Zur Außenwandflächengestaltung von Werkhallen im Gewerbegebiet durch kletternde oder rankende Pflanzen ist nur das Efeu zu empfehlen.
- Die Befestigungen der Verkehrsflächen müssen sich generell nach begeh- und befahrbaren Verkehrsflächen sowie Stellflächen wie z.B. Parkplätzen unterscheiden. Die Beläge sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu wählen, somit ist es angebracht, Parkplätze grundsätzlich mit Rasengittersteinen oder ähnlichem wasserdurchlässigen Material zu befestigen.
- Bei der Vorbereitung und Durchführung sämtlicher Baumaßnahmen sind alle einschlägigen Gesetze (derzeit das Bundesrahmengesetz) sowie Ausführungsbestimmungen zum Abfallgesetz einzuhalten.

Bodendenkmalpflege:

- Der archäologischen Denkmalpflege (Herrn Heinz Bartels, Wallstr. 48, 0-4370 Köthen) ist der Baubeginn (Erdaufschlußarbeiten) mindestens zwei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.
- Während der Bauarbeiten sind bei Sichtung von archäologischem Gut die Bauarbeiten sofort einzustellen und die archäologische Denkmalpflege umgehend zu informieren.

Begründung

Stand :

26. September 1991

Fassung :

Satzungsbeschluß
(§ 10 BauGB)

Seite :

29

21. Liste der Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans

1. Auszug aus der Flurkarte
2. Gestaltungsvorschlag
3. Knoten: Dessauer Landstraße/ Planstraße A
4. Straßenquerschnitte (Vorschlag)
5. Umgehung Aken Trassierungsvorschlag L 63
der Stadt Aken (Elbe)
6. Trassierungsvorschlag B 187a und L 63 neu
der Stadt Aken (Elbe)
7. Liste der anzupflanzenden Bäume und Sträucher

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15. Juli bis 16. August 1991 öffentlich ausgelegen.

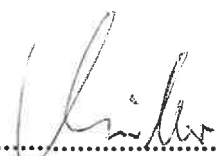
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Aken (Elbe) hat sie in ihrer Sitzung am 26. September 1991 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB des als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 1 "Gewerbegebiet Aken-Ost, Teilgebiet 1: Kaiserborne" beschlossen.

Sie ist nach dem Satzungsbeschluß redaktionell überarbeitet und um Aussagen zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens und zur Behandlung der nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen sowie Hinweise zur Durchführung des Bebauungsplans ergänzt worden.

Stadt Aken (Elbe), 03. Oktober 1991

Siegel



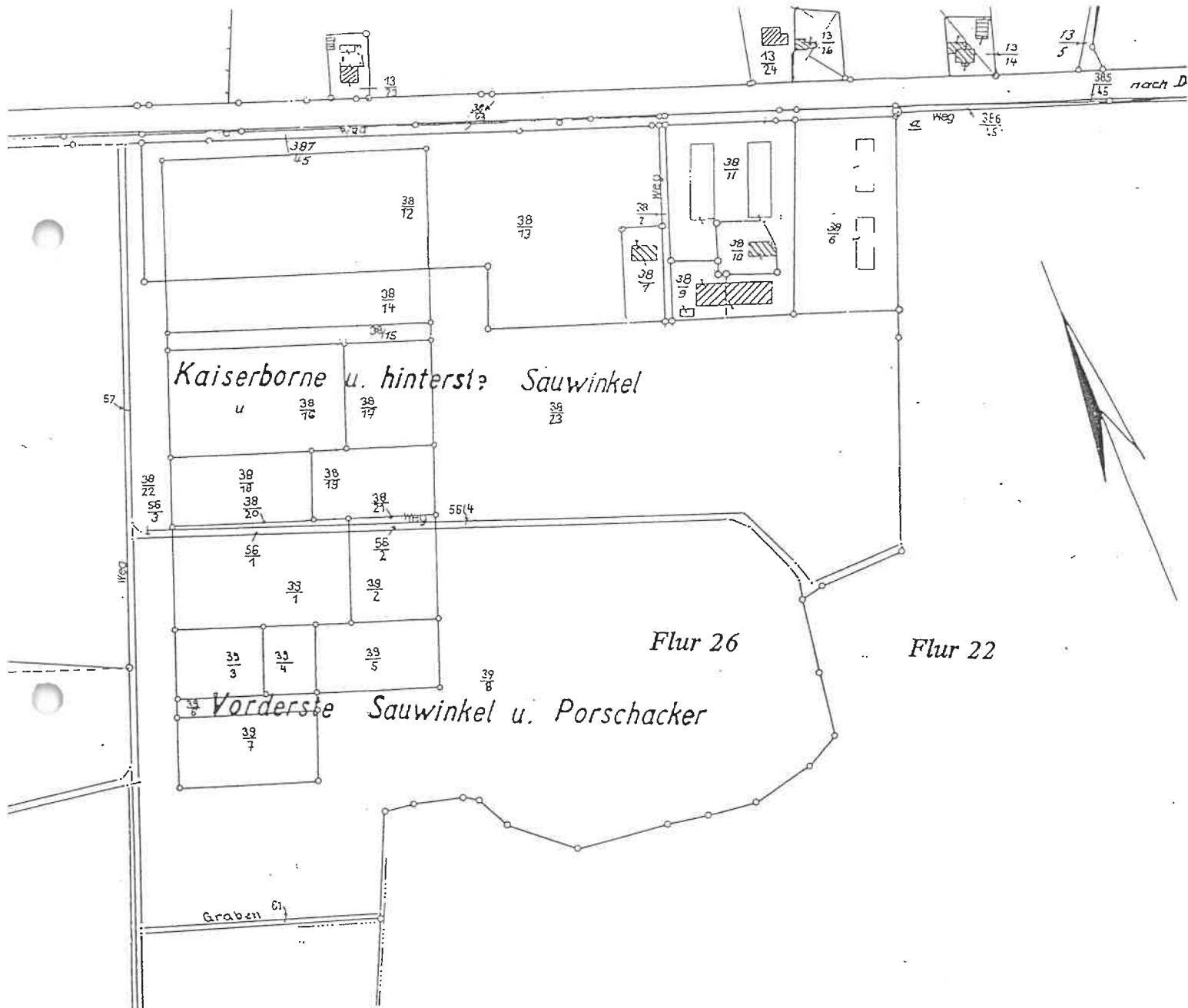

.....
(Müller)
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Aken-Ost
Teilgebiet 1: Kaiserborne"
in Aken (Elbe)

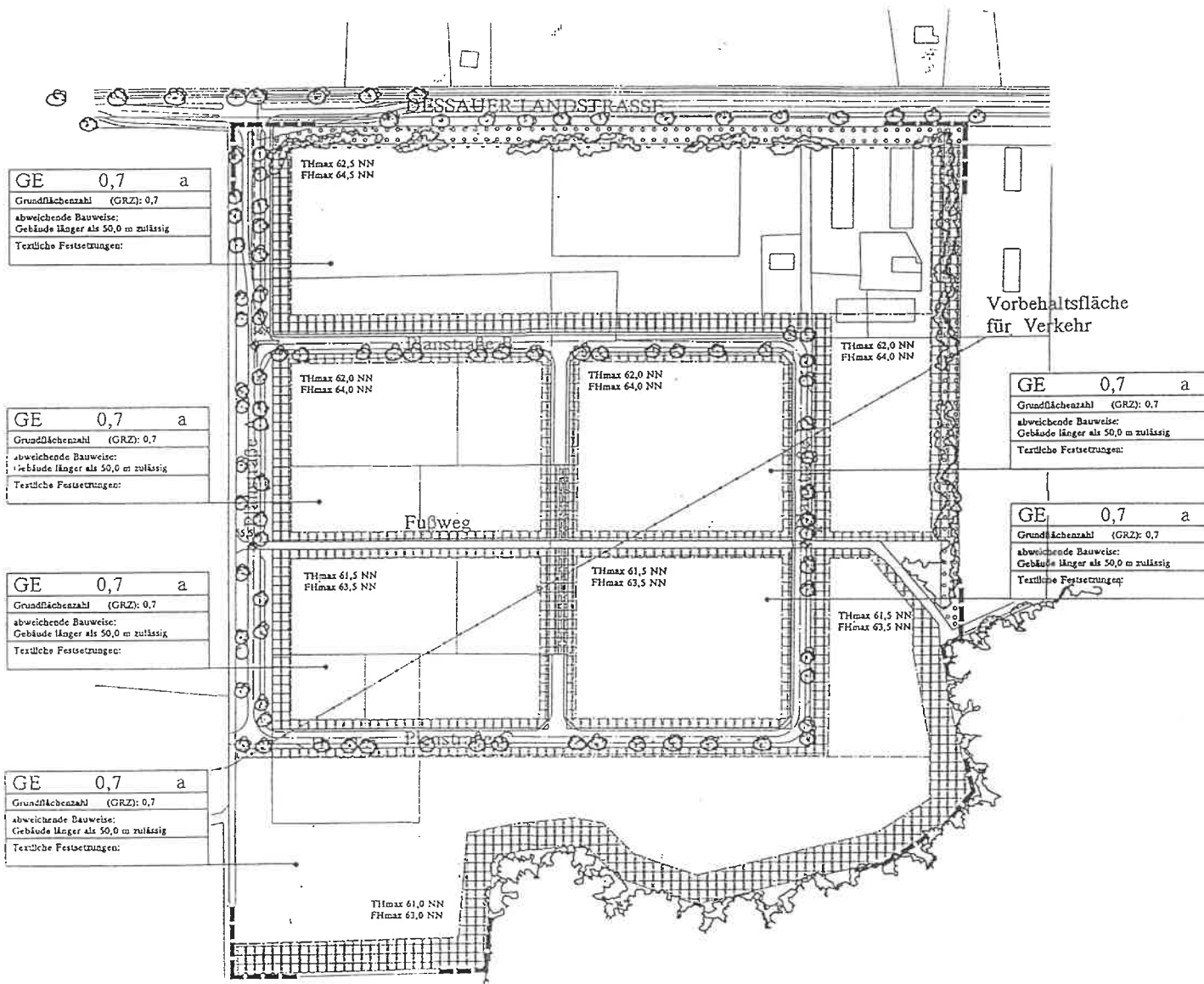
Anlage 1 zur Begründung

Auszug aus der Flurkarte



Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Aken-Ost
Teilgebiet 1: Kaiserborne"
in Aken (Elbe)

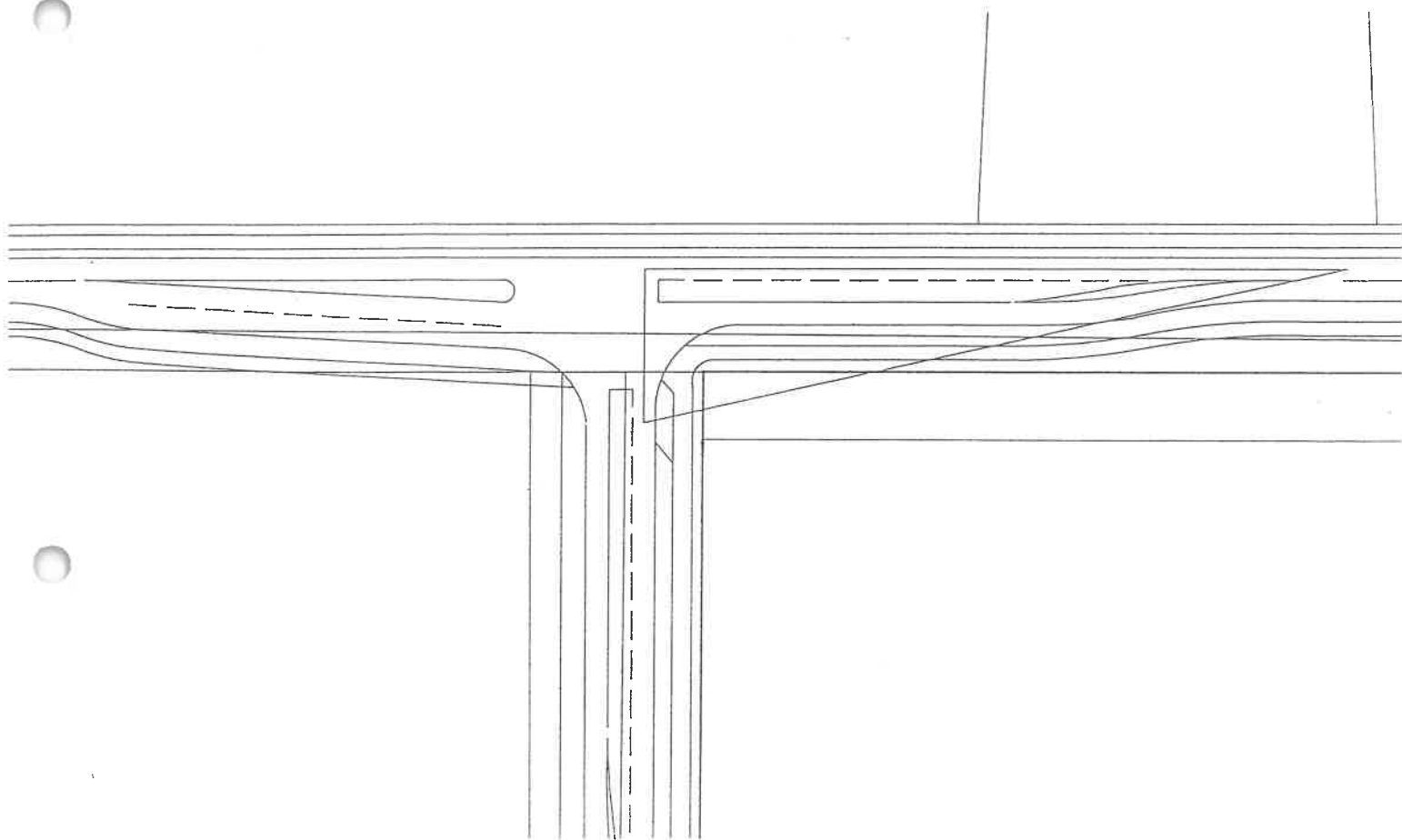
Anlage 2 zur Begründung
Gestaltungsvorschlag



Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Aken-Ost
Teilgebiet 1: Kaiserborne"
in Aken (Elbe)

Anlage 3 zur Begründung

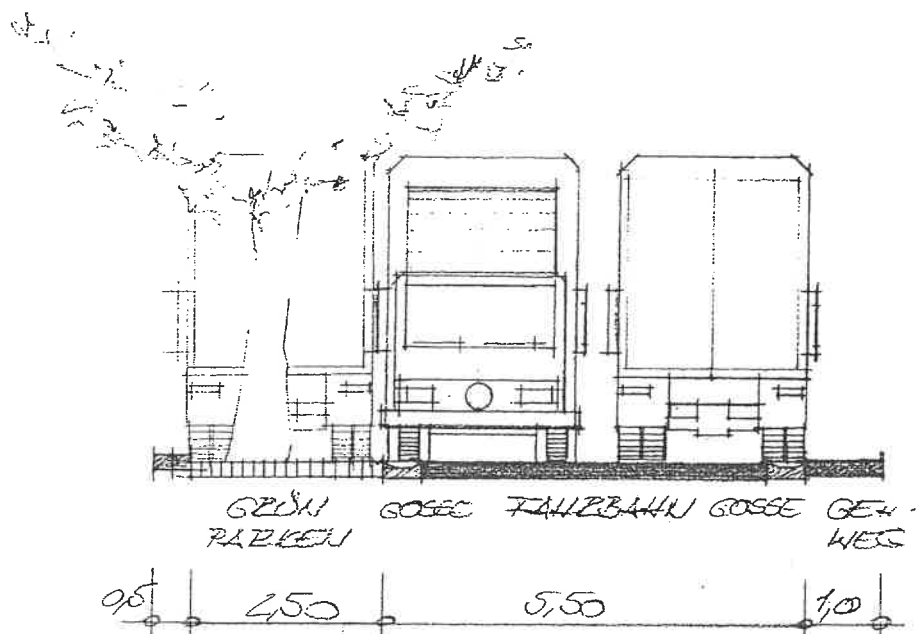
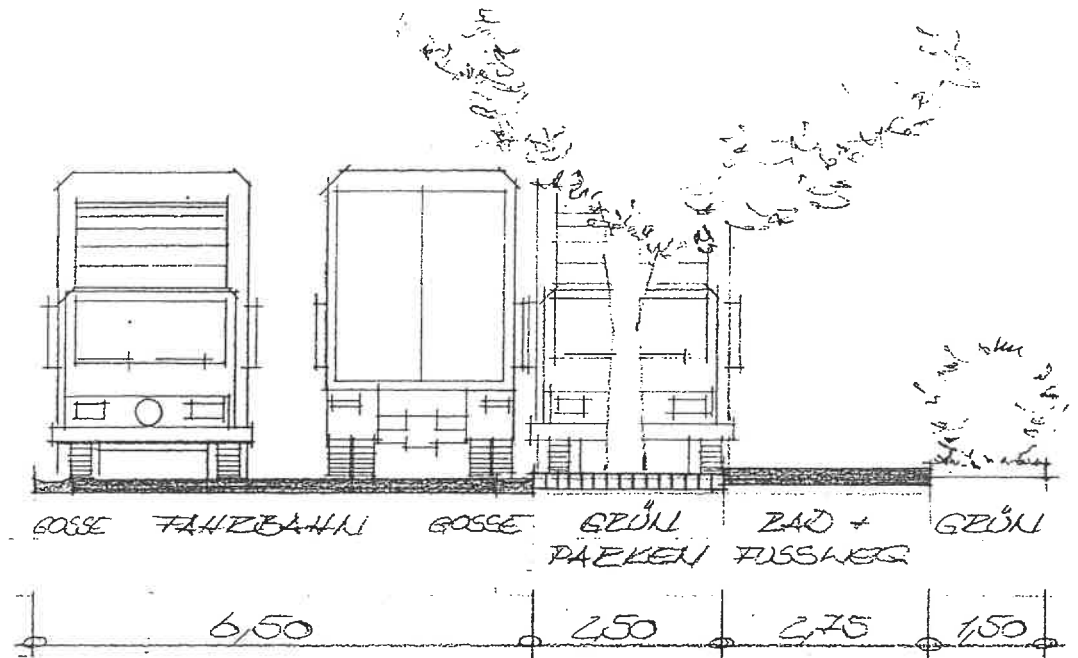
Knoten: Dessauer Landstraße/Planstraße A



Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Aken-Ost
Teilgebiet 1: Kaiserborne"
in Aken (Elbe)

Anlage 4 zur Begründung

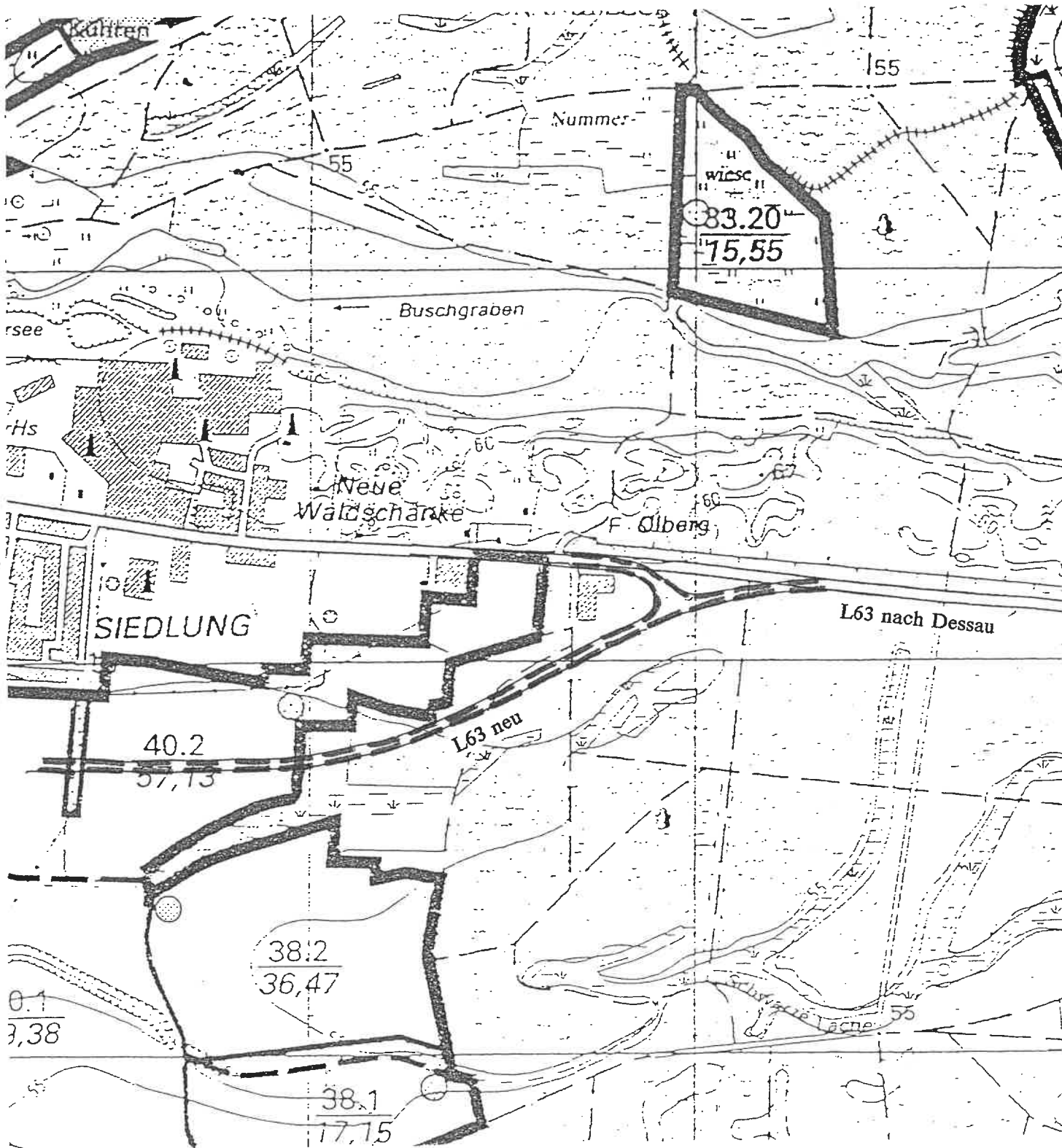
Straßenquerschnitte (Vorschlag)



Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Aken-Ost
Teilgebiet 1: Kaiserborne"
in Aken (Elbe)

Anlage 5 zur Begründung

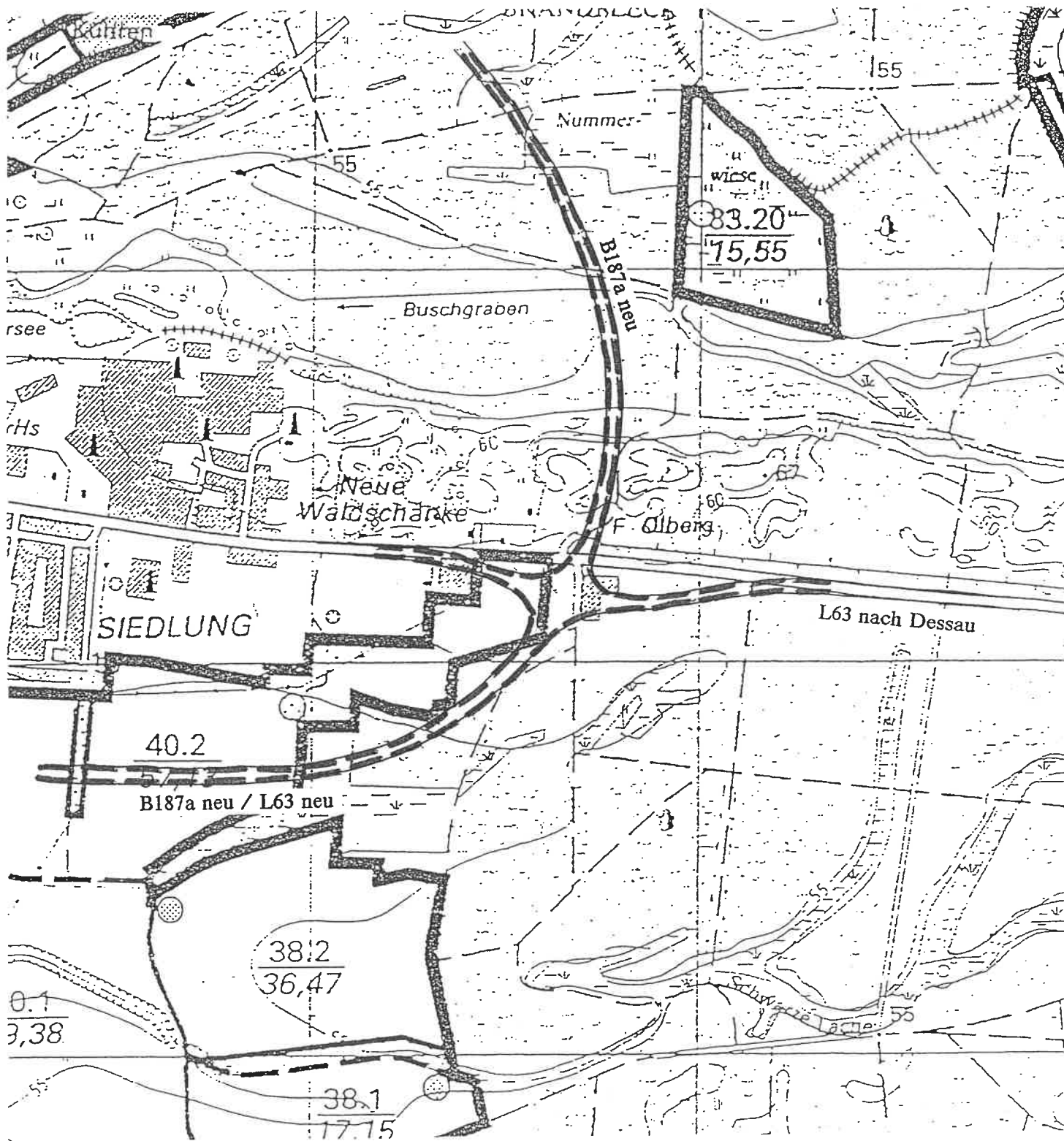
Umgehung Aken
Trassierungsvorschlag L63
der Stadt Aken (Elbe)



Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Aken-Ost
Teilgebiet 1: Kaiserborne"
in Aken (Elbe)

Anlage 6 zur Begründung

Trassierungsvorschlag B187a und L63 neu
der Stadt Aken (Elbe)



Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Aken-Ost
Teilgebiet 1: Kaiserborne"
in Aken (Elbe)

Anlage 7 zur Begründung

Liste der anzupflanzenden
Bäume und Sträucher

Liste

der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für sonstige Bepflanzungen vorge-
schlagenen standortverträglichen Arten der potentiell natürlichen Vegetation

Bezeichnung: deutsch	botanisch
Große Laubbäume:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Robinie (Akazie)	Robinia pseudoacacia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Ulme	Ulmus ssp. resistens
Mittelgroße und kleine Laubbäume:	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus communis
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Höhere Sträucher:	
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Berberitze	Berberis vulgaris
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus alba
Hasel	Corylus avellana
Rotdorn	Crataegus carrierei
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Hundsrose	Rosa canina
Ohrweide	Salix aurita
Kätzchenweide	Salix caprea mas
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Spierstrauch	Spiraea arguta
Flieder	Syringa vulgaris
Kletterpflanzen	
Alpen-Waldrebe	Clematis alpina
Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Jungfernrebe	Parthenocissus quinque
Glycinie	Wisteria sinensis