

Anlage zur BV-Nr. 198-11/00



**Planbegründung zur Änderung B-Plan Nr. 3 „Gewerbegebiet Ost“**

## **1. Bestand im Plangebiet**

### **1.1 Lage und räumliches Umfeld**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha und liegt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 3 „Gewerbegebiet Ost“.

Die genaue Lage ist auch der Übersichtskarte auf der Planunterlage zu entnehmen.

Vorbehaltlich weiterer Flurstücksteilungen umfaßt der Geltungsbereich zurzeit folgende Flurstücke der Flur 8 Gemarkung Roßlau :

96/15, 96/16, 96/18, 96/23, 96/25, 96/26, 96/27, 96/28, 96/29, 97/3, 98/1 – 98/4.

Das Änderungsgebiet grenzt im Norden und Osten an bestehende Waldgebiete, im Süden an eine Kleingartenanlage und Gewerbeflächen und im Westen an die Behindertenwerkstätten.

### **1.2 Nutzung und Eigentumsverhältnisse**

Die im Änderungsgebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen sowie die noch nicht genutzten bzw. vermarkteten Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Roßlau. Das vorhandene Gebäude in der Mischgebietsfläche wird als Wohn- und Bürogebäude genutzt.

### **1.3 Altlasten**

Das Plangebiet wurde bis 1991 militärisch genutzt.

Im Zuge der öffentlichen Erschließung als Gewerbegebiet wurden die daraus resultierenden Altlastenverdachtsflächen untersucht und die vorgefundenen Altlasten beseitigt.

## **2. Planungsabsichten und Ziele**

Für eine Fläche am Kiefernweg (gegenüber der Behindertenwerkstatt) gibt es den Ansiedlungswunsch der „Lebenshilfe für geistig Behinderte Rotall“ e. V. , die ein neues Wohnheim für ca. 40 Betreute errichten möchte.

Der Standort bietet sich für diese Nutzung an, da in unmittelbarer Nachbarschaft eine neue Werkstatt für Behinderte entstanden ist.

Außerdem wären hier die Behinderten in das vorhandene soziale Umfeld integriert. Das Wohngebiet Waldesruh grenzt unmittelbar an, Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der Nähe.

Da auch aus Sicht der Stadt der Bau eines Wohnheimes an dieser Stelle sinnvoll erscheint, sollen im Bebauungsplan die Nutzungsfestsetzungen entsprechend geändert werden.

Flächen, die bisher ungenutzt sind und nicht vermarktet werden konnten, können so einer dem Umfeld entsprechenden und verträglichen Nutzung zugeführt werden.

Eine kleine Fläche im nördlichsten Teil des Änderungsbereiches wird als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt. Hier ist die Errichtung eines Mobilfunkmastes vorgesehen.

### 3. Herleitung aus der Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan Nr.3 ist als vorzeitiger Bebauungsplan im Sinne des § 8(4) BauGB aufgestellt und Ende 1996 rechtskräftig geworden.

Die Ausweisung des Planbereiches als Gewerbegebiet entsprach den Festsetzungen im Entwurf zum Flächennutzungsplan.

Der FNP der Stadt Roßlau ist auch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren, d.h. die entsprechenden Nutzungsänderungen werden ebenso im FNP-Entwurf vorgenommen.

Damit ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

### 4. Festsetzungen und Planinhalte

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des konkreten Ansiedlungswunsches der „Lebenshilfe für geistig Behinderte Rotall“ e.V. wird im nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Wohnheim für geistig Behinderte“ festgesetzt.

Diese Festsetzung macht im Gegensatz zum bisherigen Plan zusätzliche Einschränkungen bei den angrenzenden Gewerbeflächen erforderlich. Dies wird aber auf Grund der Gemeinnützigkeit des Vorhabens und der optimalen Lage in Nachbarschaft der Werkstatt für Behinderte in Kauf genommen.

Die sehr stark vorhabenbezogene Nutzungsfestsetzung soll jedoch andere Nutzungsarten ausschliessen.

Die Festsetzung von Mischnutzung auf dem südlich angrenzenden Baufeld stellt einerseits ein Zugeständnis an die tatsächlichen Nutzungen dar und schafft andererseits einen stufenweisen Übergang zwischen der besonderen Wohnform und der gewerblichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ, GFZ und BMZ in Verbindung mit der Höhenbeschränkung geregelt. Die lt. BauNVO zulässigen Höchstwerte sind nicht herangezogen worden, um ausreichende Grün- und Freiflächenanteile auf den Grundstücken zu sichern.

Ein Beispiel soll die Flächendisposition für ein Gewerbegrundstück erläutern:

|                                                         | m Länge | m Breite | Anteil | Größe m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------------------|---------|----------|--------|----------------------|
| Grundstücksfläche                                       | 75,00   | 60,00    | 100,0% | 4.500,00             |
| davon überbaubar (GRZ 0,5)                              |         |          | 50,0%  | 2.250,00             |
| Anteil Nebenanlagen                                     |         |          | 25,0%  | 1.125,00             |
| Zufahrten, Stellplätze,<br>Garagen, Nebenanlagen        |         |          |        |                      |
| Abpflanzung nach außen                                  | 75,00   | 5,00     |        |                      |
| Abpflanzung entlang der<br>Erschließungsstraßen         | 70,00   | 5,00     |        |                      |
| Abpflanzung zu den<br>Nachbarn und<br>Vegetationsfläche | 80,00   | 5,00     |        |                      |
| damit $\Sigma$ unversiegelte Flächen                    |         |          | 25,0%  | 1.125,00             |

Eine Grundflächenzahl von 0,5 ist also noch angemessen, um sowohl der landschaftspflegerischen Zielsetzung nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung als auch den gewerblichen Bauansprüchen Rechnung zu tragen. Nach § 19(4) BauNVO können nämlich gemäß vorstehender Tabelle noch 75% der Grundstücksfläche für die Überbauung, für sonstige Nebenanlagen und Zufahrten in Anspruch genommen werden.

Zur Höhenbegrenzung werden zwei bis drei Vollgeschosse und/oder bestimmte Traufhöhen zugelassen. Damit sollen die Gebäudeanteile mit großen Traufhöhen reduziert werden, um die Beeinträchtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche und des Landschaftsbildes gering zu halten.

Eine Ausnahme stellt hier die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen im Norden des Plangebietes dar, wo aus funktionellen Gründen auf die Höhenbegrenzung verzichtet wird. Dieser Standort ist für einen Mobilfunkmast vorgesehen.

#### **4.2 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke**

Es werden keine Längenbegrenzungen für Gebäude festgesetzt. Damit wird der zu erwartenden Größenordnung bestimmter baulicher Anlagen (z.B. Lager- und Produktionshallen) sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Anpassung an vorhandene Strukturen Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen ausserhalb des Plangebietes und zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünstrukturen im Plangebiet sichergestellt, die auch entsprechende randliche Pflanzflächen beinhalten.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Randzonen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünbereichen freizuhalten.

Das Plangebiet wird mit der Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten im Sinne von § 1(4) BauNVO i. V.m. § 9(1) Nr.24 BauGB nach der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete nur nichtstörendes und der östlich angrenzenden Kleingärten nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zugelassen.

#### **4.3 Erschließung des Plangebietes**

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt von Süden über den Kiefernweg, der in die B187 einmündet, sowie von Westen über die Straße Waldesruh.

Das Innere des Gebietes wird mit einer Stichstraße erschlossen, an deren Ende ein ausreichend dimensionierter Wendehammer besteht.

Nach Norden ist das Gebiet über die Fortsetzung des Kiefernweges an die Lukoer Straße angebunden.

Die Bauflächen im Plangebiet sind bezüglich der technischen Ver- und Entsorgung voll erschlossen.

#### **4.4 Landschaftspflegerische Planinhalt**

Die landschaftspflegerischen Planinhalte bleiben im Änderungsbereich unverändert zur bisher geltenden Satzung bestehen.

##### *Ergänzung*

Durch die jetzt beabsichtigten Planänderungen erfolgt keine Verstärkung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die festgesetzten Werte für das Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

Das in seinen Ausmaßen sehr geringfügige neue Baufeld im Norden des Geltungsbereiches ist bei der Betrachtung vernachlässigbar.

Die Festsetzungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gewährleisten auch nach den Änderungen noch eine ausreichende Kompensation des möglichen Eingriffs.

#### **5. Maßnahmen zur Realisierung**

Die Stadt Roßlau hat über einen Erschließungsträger das gesamte Gewerbegebiet Ost erschließen lassen. Sämtliche Flächen im Plangebiet wurden im Vorfeld durch die Stadt erworben.

Die bisher noch nicht genutzten und vermarkteten Flächen sind im Eigentum der Stadt. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

#### **6. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für den Grunderwerb und die Erschließung, die nicht durch Fördermittel gedeckt waren, wurden durch die Stadt getragen. Die Refinanzierung erfolgt schrittweise über die Veräußerung bzw. Verpachtung der Flächen im Plangebiet.