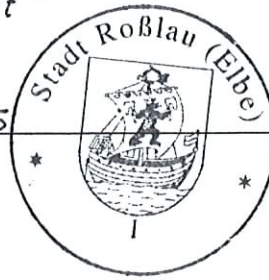


Die Kopie stimmt mit der mir vorgelegten
Urschrift überein, was ich hiermit
beglaube.



W. Kühn
Bürgermeister
Roßlau, 09.11.1995



Stadt Roßlau Sachsen-Anhalt

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Ost"

Planverfasser:

Stand: 6/95

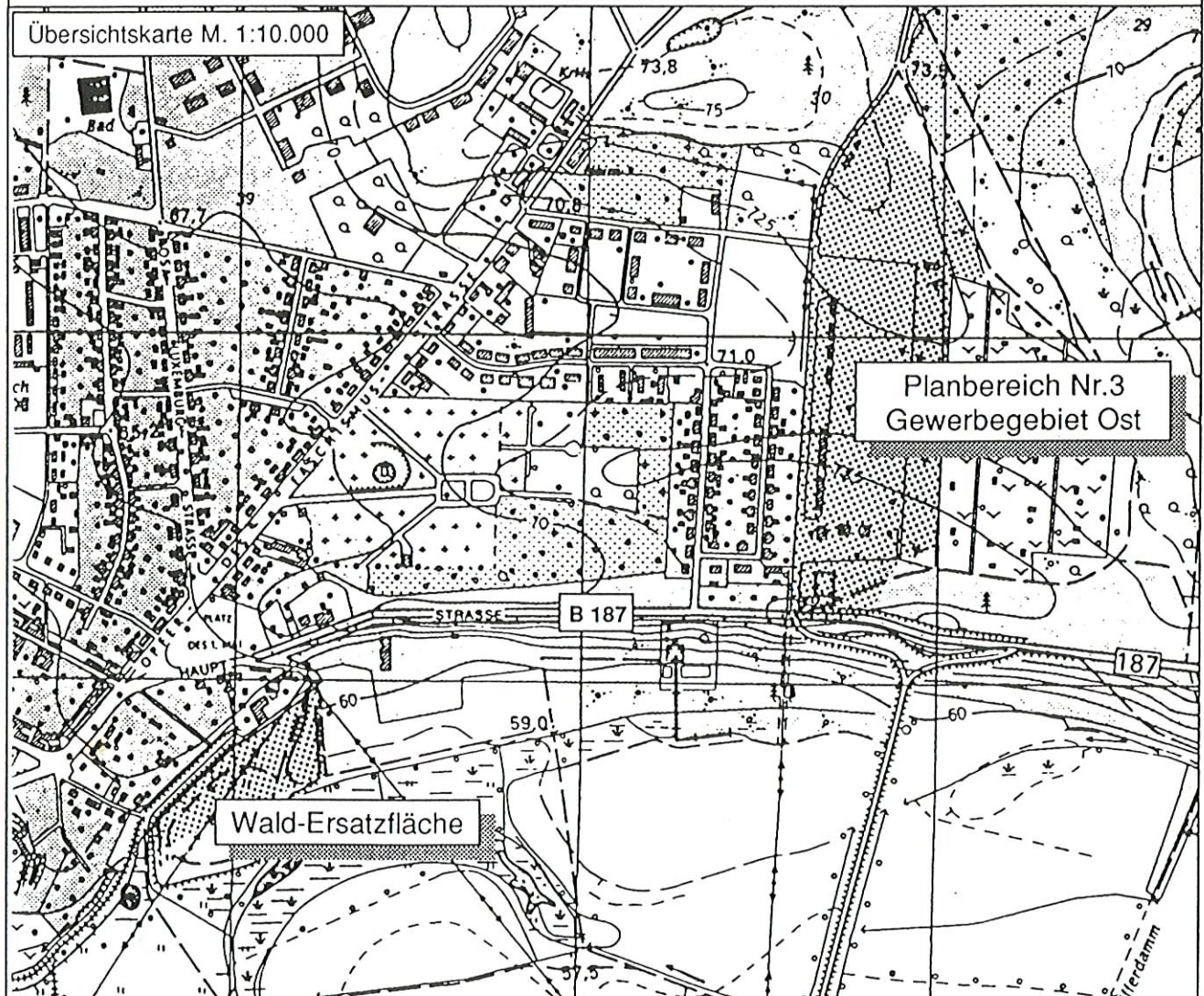
ASP

Architektur • Stadt- u.
Landschafts-Planung

Niederlassung:

Büro ASP GmbH
Kassel • Leipzig

Kunoldstraße 40 • 34131 Kassel
Tel. 0561-93566-0 Fax 93566-66





1. Geltungsbereich und Veranlassung der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BPl.) Nr. 3 beschreibt ein früher von den russischen Truppen zur Fahrzeugwartung benutztes Gelände im Osten der Stadt Roßlau. Er wird im Norden und Osten durch die bisherige Nutzungsgrenze im Übergang zum Wald, im Süden durch die Bundesstraße nach Coswig (B 187) und im Westen durch die vorhandene, bisher militärisch genutzte Randstraße gebildet. Er ist ca. 12 ha groß.

Ein Flächennutzungsplan für die Stadt Roßlau befindet sich z.Z. in Aufstellung. Dort wird dieser Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt, so wie die Situation heute in einem Großteil des Plangebietes bereits vorgefunden wird.

Die Bebauungsplanung in diesem Gebiet wurde durch den Wunsch veranlaßt, eine nach der Aufgabe der militärischen Nutzung technisch leicht mögliche Gewerbenutzung planungsrechtlich zu ordnen und die Entwicklung neuer Gewerbeansiedlungen abzusichern.

Nachdem diese Zielsetzung erkennbar wurde, hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Ost" aufzustellen.

2. Zweck und Ziele der verbindlichen Bauleitplanung

Die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen, aus dem neuen Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau abgeleiteten Ziele sollen hiermit planungsrechtlich umgesetzt und abgesichert werden.

Der bereits im Jahr 1991 erfolgte Abzug der russischen Truppen hat für Roßlau in Zukunft tiefgreifende Umstrukturierungen zur Folge. Roßlau war in der ehemaligen DDR -nach beanspruchter Fläche gemessen- ein sehr großer Garnisonsstandort. Obwohl die Bundeswehr einige Flächen übernehmen will, stehen große, bisher militärisch genutzte Areale zur Umnutzung an.

Mit den heutigen Anforderungen an vorhandene Gewerbestandorte, an deren Integration oder Auslagerung (Gemengelagenproblematik) im Stadtgebiet von Roßlau und den Anforderungen neuer Gewerbestrukturen geht unmittelbar die Nachfrage nach neuen gewerblichen Standorten einher. Das hat sowohl einen Entwicklungs- und Veränderungsdruck auf die vorhandenen Bausubstanzen wie auch einen gewerblichen Entwicklungsdruck auf bisher anders (z.B. militärisch) bzw. bisher ungenutzte Flächen zur Folge.

Dieser Bebauungsplan hat deshalb den Zweck, einerseits die Möglichkeiten der gewerblichen baulichen Entwicklung in diesem Bereich zu definieren und damit den Umzug vorhandener Betriebe sowie die Entwicklung neuer Betriebe in Roßlau zu ermöglichen, andererseits aber die wünschenswerten Grenzen im Sinne einer Verträglichkeit mit der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung und einer möglichst naturnahen Landschaft zu sichern.

Dabei sollen die notwendigen Festsetzungen so eng gefaßt werden, daß die Bebauung einen angepaßten Charakter wahren und die naturräumliche Situation berücksichtigen muß, aber auch so praktikabel gefaßt werden, daß eine wünschenswerte Bebauung ohne Befreiungen verwirklicht werden kann.

3. Festsetzungen und mittelbare Planinhalte

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der angestrebten und in großen Teilen derzeit vorhandenen Gebietscharakteristik nach den Regelungen der gültigen Baunutzungsverordnung festgesetzt:



Die angestrebte gewerbliche Nutzungsmöglichkeit soll im planungsrechtlichen Sinne in einer Differenzierung der Nutzungsintensität geschaffen werden. Damit die westlich angrenzende Wohnfunktion bzw. die Erholungsfunktion der östlich angrenzenden Kleingärten nicht beeinträchtigt aber angepaßte gewerbliche Entwicklung möglich wird, werden eingeschränkte Gewerbegebiete 1. Ordnung (GE^e) im östlichen Anschluß an das vorhandene Wohnen und daran anschließend Gewerbegebiete mit Einschränkungen 2. Ordnung (GE^e) festgesetzt. Uneingeschränkte Gewerbegebiete (GE) werden lediglich im nördlichen Teil des BPlan-Gebietes zugelassen.

Damit die Kapazitätsgrenzen des Zentralbereiches in Roßlau nicht unverträglich verschoben werden können und dadurch existenzbedrohende Konkurrenzen mit folgendem Leerfall und städtebaulichen Mängeln entstehen, sind die Verkaufsflächen von Einzelhandelsgeschäften begrenzt und auf Warensortimente des aperiodischen Bedarfs beschränkt.

Die Festsetzung der möglichen Ausnutzung orientiert sich neben einer städtebaulich angepaßten Dimension insbesondere an dem Ziel, in der vorhandenen Baustruktur eine weitere Nutzung zu ermöglichen. Deshalb werden dort auch Überschreitungen der Grundflächenzahlen zugelassen.

Es werden zwei bis drei Vollgeschosse und/oder bestimmte Traufhöhen zugelassen, um Gebäudeanteile mit großer Traufhöhe zu reduzieren und damit die Beeinträchtigung der angrenzenden Siedlungsbereiche und des Landschaftsbildes gering zu halten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von GRZ, GFZ und BMZ in Verbindung mit der Höhenbeschränkung geregelt. Die zulässigen Höchstwerte der BauNVO 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 ²
Grundstücksfläche	75,00	60,00	100,0%	4.500,00
davon überbaubar (GRZ 0,5)			50,0%	2.250,00
Anteil Nebenanlagen	Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen		25,0%	1.125,00
	Abpflanzung nach außen	75,00	5,00	
	Abpflanzung entlang der Erschließungsstraßen	70,00	5,00	
	Abpflanzung zu den Nachbarn und Vegetationsfläche	80,00	5,00	
damit Σ unversiegelte Flächen			25,0%	1.125,00

Eine Grundflächenzahl (GRZ) 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 den Bestimmungen des § 19 (4) BauNVO können nämlich gem. vorstehender Tabelle immer noch 75% der Grundstücksfläche für die Überbauung, für sonstige Nebenanlagen und Zufahrten bzw. Wirtschaftshofflächen in Anspruch genommen werden.

3.2 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise (o) und den möglichen Ausnahmen soll neben der generell zulässigen offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen der BauO LSA die dort zur Weiternutzung der vorhandenen Baustruktur entsprechende Bebauung zugelassen werden: Das ist evtl. eine einseitige Grenzbebauung, wenn der Bestand bereits eine solche Bebauung darstellte.



Mit dem Wegfall Längenbegrenzung für Gebäude in den Baugebieten wird der zu erwartenden Größenordnung bestimmter baulicher Anlagen (z.B. Lager- und Produktionshallen) wie auch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Anpassung an vorh. Strukturen Rechnung getragen. Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches 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 Vorgarten- und Randzonen zu Grünbereichen freizuhalten.

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

3.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungskonzeption geht davon aus, daß die bisherige Panzerstraße als Haupterschließung auf die Bundesstraße geführt und dieser Anschluß mit Linksabbiegespur ausgebaut wird. Im übrigen soll sie im Plangebiet selbst zugunsten von Gewerbegebieten teilweise aufgehoben und nur durch einen "Eingang" auf bisherigen, bereits als "Wirtschaftshof-/Straßenflächen" genutzten, straßenartig ausgebauten Flächen ergänzt werden. In diesem Eingang können technische Infrastrukturen im Ring so geführt werden, daß mögliche Defekte nicht zum Systemausfall führen. Gleichzeitig ist der Ring so dimensioniert, daß er neben der Fahrerschließung öffentlichen Parkraum zur Verfügung stellt und eine optimale Fuß- und Radwegeanbindung sowie erhebliche Grünstrukturen als Ausgleichsflächen und wirksame Grünvernetzung ermöglicht.

Der nördliche Plangebietsteil wird mit einer zusätzlichen Stichstraße erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Die zukünftigen Leitungstrassen für das Plangebiet verlaufen meist innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen; zusätzlich benötigte Leitungsrechte werden nach den vorhandenen Leitungsführungen festgesetzt..

Umformer- und Druckreglerstationen werden, soweit erforderlich in die Baugebiete integriert.

3.4 Landschaftspflegerische Planinhalte

Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung bereitet erhebliche und nachhaltige Eingriffe in den Landschaftshaushalt vor. Die zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen für neue Baustrukturen und zur Sanierung vorhandener Eingriffe durch die bisherige militärische Nutzung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft bzw. Flächen mit Nutzungsregelungen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft sichern in den Baugebieten ein Flächenpotential, mit dem ein wesentlicher Teil der konkreten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann.

Die dabei entstehenden Grünflächen dienen darüber hinaus als gestaltende Elemente der gewerblich geprägten Umgebung. Zur Erhaltung der Funktionen des Bodens als Filterkör-



per bei der Anreicherung des Grundwassers wird die zulässige Befestigung der Grundstücksfreiflächen so geregelt, daß Bodenversiegelungen nur bei nachgewiesenem Bedarf zulässig sind. Darüberhinaus sind Versiegelungen zulässig, wenn eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Umweltschutzgründen vermieden werden sollte.

Zur Klarstellung der mit der Festsetzung der GRZ beabsichtigten Ziele zum Schutz des Naturhaushaltes wird bauordnungsrechtlich festgesetzt, daß die nicht überbaubaren oder nicht für Nebenanlagen nutzbaren Flächen als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten sind. Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Gebietes mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild. Aus diesen Gründen sind auch für die Anpflanzung in diesen Bereichen ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zulässig. Die gleiche Begründung gilt für die Festsetzungen der Bepflanzung des Straßenraumes und der Stellplätze.

Die vorgeschlagene Pflanzenauswahl soll ein Grundgerüst für die Durchgrünung gewährleisten und zur Gestaltung des Siedlungs- und Landschaftsbildes beitragen. Dabei sind aus Gründen des des Biotop- und Artenschutzes ausschließlich standortgerechte einheimische Arten zulässig.

Für die Umwandlung einer derzeit forstlich genutzten Fläche am südlichen Rand des Plangebietes wird entsprechend des Waldgesetzes und den Forderungen der entsprechenden Fachbehörden die Aufforstung einer Ersatzfläche in ca. dreifacher Größe festgesetzt. Diese Ersatzfläche (ehemalige Bauschuttdeponie auf dem Flurstück 238 der Flur 6, Gem. Roßlau) befindet sich im Eigentum der Stadt Roßlau. Es soll ein Laubmischwald des Außen-Randbereiches geschaffen werden; die Maßnahme wird in enger Abstimmung mit den zuständigen forstlichen Stellen und der Verwaltung des Biosphärenreservats "Mittlere Elbe" durchgeführt.

Mit den im Plangebiet selbst festgesetzten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen und letztendlich durch die Ersatzaufforstung in einer Größenordnung von ca. 2,76 ha können die durch die Planung induzierten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes


4.1 Bodenordnende und soziale Maßnahmen

Die derzeitigen Verhältnisse sind bei der Planung so berücksichtigt, daß nur solche Grundstücke beplant sind, die die Stadt ins Eigentum übernehmen und abschnittsweise dem Planzweck entsprechend wieder veräußern will, oder deren Eigentümer die Stadt ist.

4.2 Kosten und Finanzierung

Von den Kosten der Erschließungsmaßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald realisiert werden sollen, trägt die Stadt Roßlau den Teil, der durch Fördermittel, die Ortssatzungen oder durch Verträge mit Erschließungsträgern nicht gedeckt ist.

Aufgestellt, Stadt Roßlau, im Juni 1995


Bürgermeister

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25-21102-12E5105313

Dessau, den 23.11.1995

Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage *cc/df*