

BEBAUUNGSPLAN " GEWERBEGEBIET BORSDORFER STRASSE - 1.ÄNDERUNG " IN PANITZSCH

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (Bau GB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes ist aus folgendem Grunde notwendig :

- Die bisher ausgewiesenen Baubereiche genügen den heutigen, verschiedenartigen Ansprüchen der ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe nicht mehr und müssen erweitert werden.
- Zur optimalen Nutzung der Grundstücke bedarf es weniger zeichnerischer Festsetzungen, dafür mehr schriftlich fixierter Planungsdaten.
- Im Bereich der Planstraßen A - C wird neben der Straßenfläche ein zusätzlicher Parkstreifen angeordnet, in welchem notwendige Versorgungsleitungen verlegt werden.
- Im Bereich der 110 -KV- Freileitung wird in einem Streifen von jeweils 25 m Breite nur eine eingeschränkte Bebauung möglich sein.

2. Bestandsaufnahme

Das ca. 32 ha große Planungsgebiet wird begrenzt von der Borsdorfer Strasse, der geplanten Trasse der neuen Bundesstrasse 6 und der Gemarkungsgrenze von Borsdorf.

Die exakte Gebietsabgrenzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Der erste Bebauungsplan wurde 1991 vom Büro Gödicke und Partner GmbH Leipzig und der Grünordnungsplan von Ecosystem - Institut, Bad Rappenau erstellt.

Der Änderungsplan wurde 1993 vom Architekturbüro Irmischer & Partner, Karlsruhe, gefertigt.

3. Baubestand / Grundbesitz

Die Grundstücke sind derzeit unbebaut und befinden sich in Besitz eines Investors. Über das Gebiet führt eine 110 - KV - Freileitung mit Masten und eine 30 - KV - Freileitung, die zukünftig entfällt.

3.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt etwa 127 m ü.NN. Es handelt sich um eine Ackerfläche ohne Grünstruktur. Die Landschaft ist eine leicht nach Norden und Nordosten geneigte Fläche, die durch einige geringe Anhöhen unterbrochen wird.

Zum Ende der vorletzten Kälteperiode - der Saaleeiszeit - vor 100 000 Jahren, wurden durch das in mehreren Etappen erfolgende Abschmelzen der Eismassen die derzeit noch typischen landschaftlichen Formen um Panitzsch geprägt.

Neben den Endmoränen, die langsam freigelegt wurden, wie beispielsweise der " Kirchberg ", schütteten sich auch Schwenmsandkuppen, wie der " Gauchsberg ", auf.

Nach Bohrungen des Ingenieur - Büros Ashauer & Partner GmbH, Leipzig, lagert auf früheiszeitlichen fluviatilen Schottern eine ca. 4 m mächtige Schicht der Saale 1 Grundmoräne. Die Oberkante dieser Schicht liegt bei etwa 122 m ü. NN. Darauf folgen Saaleeiszeitliche Schmelzwassersande, die in ihrer Mächtigkeit sehr schwanken und teilweise auch offen zutage treten (z.B. " Gauchsberg "). Auf der Fläche des projektierten Gewerbegebietes beträgt die Mächtigkeit dieser Schmelzwassersandschicht ca. 3 m und erreicht somit mit ihrer Oberkante eine Höhe von etwa 125 m ü.NN. Überdeckt werden die Sande von der Saale 2 Grundmoräne, die am südöstlichen Ortsrand von Panitzsch eine Mächtigkeit von ca. 2 m aufweist.

Da die Fläche des geplanten Gewerbegebietes in dem seit 25.05.1990 rechtskräftigen Landschaftsschutzgebiet " Partheaue " gelegen ist, wurde am 05.7.1991 seitens der Gemeindeverwaltung Panitzsch beim Regierungspräsidium Leipzig der Antrag auf Befreiung von den in einem LSG geltenden Vorschriften gestellt.

Diesem Antrag wurde am 30.07.1991 von der Abteilung Umwelt - und Regionalentwicklung des Regierungspräsidiums entsprochen. Die Fläche des Gewerbegebietes wurde jedoch nicht aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.

Die in dem Befreiungsbeschluß aufgestellten Forderungen und Auflagen wurden in den vorliegenden Grünordnungsplan eingearbeitet, der weiterhin Gültigkeit hat.

4. Nutzungen, Gestaltung

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet mit ein- bis fünfgeschossiger Bauweise ausgewiesen.

Gewerbebetriebe verschiedenster Art, z.B. Baustoffhandel, Freizeiteinrichtungen, Güter - verkehrszentrum, ergänzende Dienstleistungs - und Versorgungseinrichtungen, können angesiedelt werden.

Um den unterschiedlichen gewerblichen und betriebswirtschaftlichen Interessen Rechnung zu tragen, sieht die Planung davon ab, weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen. Es verbleibt somit bei allgemeinen Regeln und bei großzügig bemessenen Baubereichen. Als Mindestvorschrift soll es lediglich bei der Notwendigkeit verbleiben, gegenüber den Grundstücksgrenzen die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstände einzuhalten.

Wegen des zum Teil geringen Abstandes der Wohnbebauung von den Gewerbeflächen wird die Nutzungsart in Teilbereichen des Gewerbegebietes eingeschränkt (siehe Ziffer 1.1.1 der Textfestsetzungen).

Um die dem Gebiet zugewiesene Zweckbestimmung zu gewährleisten, sind Wohnungen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig, soweit sie den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Sie sind unzulässig in den Bereichen, die aufgrund der Lärmemissionen der geplanten Bundesstrasse 6 für eine Wohnnutzung ungeeignet sein werden.

Das Gewerbegebiet soll sich städtebaulich und landschaftlich in seine Umgebung einfügen.

Daher erscheint es um so wichtiger, die Gestaltung und Begrünung der Gebäude, Freiflächen und Straßen sorgfältig durchzuführen.

Im Plangebiet soll darüberhinaus trotz gewerblicher Nutzungen, ein optisch möglichst ruhiges Straßenbild bewahrt werden - auch um das Gebiet in die angrenzende durch Wohnbebauung geprägte Umgebung einzufügen.

Dabei ist es notwendig, Werbeanlagen in ihrer Größe und sonstigen Ausgestaltung in einem vorgegebenen Rahmen zu halten.

Insbesondere sollen Unruhefaktoren, die mit einer bewegten Lichtwerbung im Plangebiet und in der Umgebung zu erwarten wären, vermieden werden.

4.1. Grünordnung

Um das Gewerbegebiet möglichst harmonisch in die Landschaft zu integrieren, sollen die Abgrenzungen zur offenen Landschaft mit vor Ort heimischen Baum- und Straucharten gestaltet werden.

Somit soll der regional typische Charakter des Bereiches gewahrt, sowie auch der heimischen Tierwelt Lebensmöglichkeit erhalten werden.

Bei der Planung von Lärmschutzwällen sollte, soweit dies mit den Funktionen eines Lärmschutzwalles in Einklang zu bringen ist, ein für die Landschaft typischer Endmoränenwall nachempfunden werden.

Da das Garonorzentrum Teil des LSG Parthenaue ist, sollen auch bei der Bepflanzung der inneren Bereiche nur standortheimische Gehölze verwendet werden. Unter besonderer Berücksichtigung des Schutzstatus des Gebietes, sollen vor Ort Ausgleichsmaßnahmen durch Hecken, Großbäume, Dach- und Fassadenbegrünung, sowie weitgehend unversiegelte Stellflächen durchgeführt werden.

4.1.1. Gehölzverwendung

Grundlage für die zu verwendenden Gehölze ist die am Standort heimische und potentielle natürliche Vegetation. Gemäß den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan sind an den ausgewiesenen Standorten naturraumtypische Laubgehölze (siehe hierzu die Artenliste unter Ziffer 5 der Hinweise zum Bebauungsplan) zu pflanzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sollen artenreiche Gehölz- und Staudenpflanzungen verwendet werden.

Eine Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen soll als Ausgleich für den hohen Bodenversiegelungsgrad dienen.

Im Eingangsbereich von Gebäuden sind auch Ziersträucher und Kleingehölze zulässig, welche als traditionelle Zierpflanzen gelten und teilweise schon seit Jahrhunderten in der Gartenkultur verwendet werden.

Sie dürfen im Gesamtbild nicht überwiegen.

Generell sind nicht heimische immergrüne Ziergehölze, vor allem mit Nadeln und Schuppenblättern, insbesondere alle grau -, blau -, gelb - und weißlaubigen bzw. panaschierten Gehölze nicht erlaubt.

4.1.2. Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen

Die Baumaßnahmen erfolgen im LSG " Partheaue " (§ 15 BNatSchG) und erfordern Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen, da ein Eingriff in den Natur - und Landschaftshaushalt nach § 8 BNatSchG vorliegt.

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf den Baugrundstücken durch Pflanzungen gemäß der Artenliste, Lärmschutzmaßnahmen, Begrenzung der Bodenversiegelung, Regenwasserversickerungsmaßnahmen, Dach - und Fassadenbegrünung.

Die Ausführung der Maßnahmen unterliegt einer zeitlichen Befristung. Alle geplanten und genehmigten Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens 18 Monate nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung vollständig ausgeführt sein. Die Grundstückseigentümer sind zur Erhaltung und fachgemäßen Pflege der ausgeführten Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet.

Ersatzmaßnahmen sind im Bereich der Partheaue durchzuführen und konkret in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan darzustellen. Die Planung der Ersatzmaßnahmen ist rechtzeitig, noch vor Erteilung der ersten Baugenehmigung, für das Gewerbegebiet zur Genehmigung vorzulegen. Die geplanten und genehmigten Maßnahmen werden nach Absprache mit der Gemeinde vertraglich geregelt und sobald als möglich durchgeführt.

5. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

Das Plangebiet ist durch eine Zufahrt an die Borsdorfer Strasse angeschlossen. Von dort aus besteht zukünftig ein kurzer Weg zur geplanten Bundesstrasse 6. Das Erschließungssystem läßt desweiteren die Möglichkeit weiterer Verkehrsanschlüsse im Westen und im Süden zu, sofern dafür die Weiterführungen der Straßen planungsrechtlich abgesichert werden. Entlang der Straßen werden Geh - und Radwege, sowie Parkstreifen angeordnet.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Baubereiche unterzubringen.

Das Gebiet wird mit Strom, Gas und Wasser versorgt.

Dafür werden an geeigneter Stelle Versorgungsstationen errichtet werden. Die Abfallentsorgung wird nach der Gemeindesatzung durchgeführt.

6. Flächenbilanz

GE und GE ein - geschränkt	ca.	26.1	ha
Verkehrsflächen	ca.	5.0	ha
Lärmschutzwall	ca.	1.0	ha

Gesamtfläche ca. 32.0 ha
=====

7. Bodenordnung

Die Grundstücke werden durch private Grenzregelungsverfahren Zug um Zug gebildet und teilweise verkauft, teilweise vermietet werden. Die Öffentlichen Flächen werden herausgetrennt und der Gemeinde kostenlos ins Eigentum übergeben.

8. Kosten

Die gesamten Erschließungskosten trägt der Investor.
Die Investitionen für Wasser - , Gas - und Stromversorgung werden über Beiträge und Gebühren finanziert.

Die für die Ersatzmaßnahmen überschlägig ermittelten Kosten und die Durchführung werden durch einen Vertrag zwischen der Gemeinde Panitzsch und dem Investor geregelt.

9. Beipläne

Dem Bebauungsplan wird der Grünordnungsplan von Ecosystem - Institut Bad Rappenau beigelegt. Er ist zeichnerisch erläuternder Bestandteil der Begründung und Festsetzungen.