

Auftraggeber: **Gemeinde Doberschütz**

Projekt: **vorzeitiger Bebauungsplan
Gewerbe- und Industriegebiet
Sprotta-Paschwitz**

Begründung
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Erstellt: **Dezember 2004**

Verfasser: **büro knoblich**
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Pönitzer Weg 13
04425 Taucha

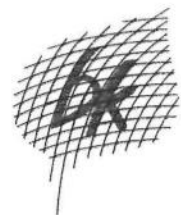
Bearbeiter: Dipl.-Ing. B. Knoblich
Prof. Dr. B. Reuter
Dipl.-Ing. A. Kuehl

Projekt-Nr. 04-022

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufgabenstellung	4
2 städtebauliches Erfordernis	4
3 Bearbeitungsverfahren	5
3.1 gesetzliche Grundlagen	5
3.2 zeichnerische Unterlagen.....	6
3.3 Planungsverfahrensschritte.....	7
4 Abgrenzung und Lage sowie Beschaffenheit des Baugebietes	7
4.1 Abgrenzung.....	7
4.2 vorhandene Bausubstanz und Bestandsschutz	8
4.3 Beschaffenheit von Boden und Gelände.....	8
5 vorliegende Planungen und Festsetzungen.....	9
5.1 übergeordnete Planungen.....	9
5.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.....	9
5.3 schutzwürdige Gebiete/Biotope	9
5.4 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	9
6 geplante bauliche Nutzung	10
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	10
6.2.2 Grundflächenzahl.....	11
6.2.3 Geschößflächenzahl	11
6.2.4 Zahl der Vollgeschosse.....	11
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
7 Erschließung.....	12
7.1 Verkehrsflächen	12
7.1.1 äußere Erschließung.....	12
7.1.2 innere Erschließung und Stellplätze.....	12
7.1.3 Grundstückszufahrten.....	13
7.2 Flächen für Versorgungsleitungen und -anlagen	13
7.2.1 Abwasserentsorgung	13
7.2.2 Trinkwasser-/Löschwasserversorgung.....	13
7.2.3 Elektroenergieversorgung.....	14
7.2.4 Gasversorgung	14
7.3 Abfallbeseitigung.....	14
8 Naturschutz und Landschaftspflege.....	14
9 bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
9.1 Gestaltung der Gebäude.....	15
9.2 Einfriedungen.....	15
10 Änderungsnachweis Bebauungsplan von 1992 – dieser Bebauungsplan	15
11 Flächenbilanz.....	16

12	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	16
12.1	Altlastverdachtsflächen/Munitionsfunde.....	16
12.2	Funde von Kulturdenkmälern	17
12.3	Leitungsbestand	18
12.4	Bergbau	18
12.5	Anbaubeschränkungen gemäß § 9 FStrG	18
12.6	Bodenschutz	18
13	Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB.....	19
13.1	Immissionsschutz	20
13.2	Eingriffs-/Ausgleich	21
13.3	Schlußfolgerungen.....	21
14	Hinweise zum weiteren Vorgehen.....	22
15	Quellenverzeichnis.....	23

Anlagenverzeichnis:

- Umweltbericht (Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB)
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Sprotta-Paschwitz, TBL Dresden GbR, Stand: 30.08.2004.

1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Doberschütz plant für den bereits voll erschlossenen Bereich des von den Gemeinden Sprotta und Paschwitz 1992 gemeinsam aufgestellten und am 06.11.1992 mit Az.: 51-2511.2-23340 (Reg.-Nr. 1305/21/92) vom Regierungspräsidium Leipzig genehmigten Bebauungsplans „Zweckverband Gewerbegebiet-Gewerbepark Sprotta-Paschwitz“ (in Kraft gesetzt am 10.12.1992 durch Veröffentlichung an den Verkündigungsstafeln vom 09.12.1992 bis zum 26.12.1992) eine Anpassung der baurechtlichen Festsetzungen an die gegenwärtige Bestands- und Bedarfssituation. Dazu werden im genehmigten Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) festgesetzte Baugebiete in Industriegebiete (GI) umgewidmet. Gleichzeitig wird im gesamten Geltungsbereich eine Lärmkontingentierung durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungsbeurteilungspegeln (IFSP) vorgenommen, um den Anforderungen des Lärmschutzes gerecht zu werden. Die Gemeinde geht davon aus, daß die Herausnahme des Geltungsbereiches des hiermit vorgelegten Bebauungsplanes aus dem genehmigten Bebauungsplan von 1992 voraussichtlich erheblich schneller zielführend sein wird als eine Planänderung, weshalb diese Variante weiter verfolgt wird.

2 städtebauliches Erfordernis

Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich aus dem konkreten Ansiedlungswillen einer Firma, die eine Asphaltmischanlage errichten möchte und damit insbesondere aus der dringenden Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum. Für die Gemeinde ist das Vorhaben zur Schaffung von Arbeitsplätzen besonders bedeutsam. In der Gemeinde sind 353 Arbeitslose registriert (Stand 31.12.2002).

Ziel des genehmigten Bebauungsplans von 1992 ist die städtebaulich geordnete Anlage eines Gewerbegebietes in verkehrstechnisch günstiger Situation. Festgesetzt sind Gewerbegebiete (GE) bzw. Gebiete mit nicht wesentlich störendem Gewerbe (GEe).

Dieses Ziel gilt in Bezug auf die Nutzung „Gewerbe“ ebenso für den hier als Ausschnitt aus dem genehmigten Bebauungsplan herausgelösten Bebauungsplan. Die Ansiedlung der Asphaltmischanlage macht jedoch die Umwidmung eines Teils der Fläche als Industriegebiet erforderlich.

Da sich der Flächennutzungsplan der Gemeinde im Stadium des Entwurfs befindet (Stand: 10/2004), ist der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufzustellen. Hinsichtlich der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Änderungserfordernisse ist der im Entwurf vorhandene Flächennutzungsplan anzupassen, da im Flächennutzungsplan das Gebiet als GE und im nordwestlichen Teilgebiet als geplantes GI dargestellt ist. Es wird empfohlen, das gesamte Gebiet des 1992 genehmigten Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche (G) darzustellen.

Der Standort ist hinsichtlich der Einordnung als Industrie- und Gewerbegebiet außerhalb der durch Wohnsiedlungen geprägten Stadtrandlage Eilenburgs und der umgebenden dörflichen Wohnsiedlungen günstig gewählt. Die kurze Anbindung an die

Bundesstraße 87 und die Lage zwar außerhalb des verdichteten Raumes Leipzig aber doch in gut erreichbarer Nähe zum Oberzentrum Leipzig und zu den Mittelzentren Eilenburg und Torgau verschaffen Transport- und Fühlungsvorteile.

Die Gemeinde geht davon aus, daß zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit die Standortbedingungen ständig den wirtschaftlichen Erfordernissen entsprechend flexibel zu gestalten sind. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen die Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft zu verbessern und Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken sowie den Standortwettbewerb zu fördern.

Das im Bebauungsplan von 1992 festgelegte Konzept der Anordnung der Baugebiete und Erschließungsstraßen in einem orthogonalen Raster wird beibehalten, da die Grundstückseinteilung bereits so vorgenommen wurde und auch die Erschließungsstraßen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits angelegt wurden. Das orthogonale Raster orientiert sich parallel zur Bahnlinie. Die rechtwinklige Parzellierung erlaubt ausreichende Flexibilität in der Bebauung.

Das Industriegebiet ist dabei in den östlichen Teil des Baugebietes im Bestand gelegt, um einerseits eine möglichst kurze Zufahrt zur Ortsverbindungsstraße Sprotta-Paschwitz und damit auf die B 87 zu haben und andererseits hinsichtlich der Beachtung der Immissionsschutzbelange einen möglichst großen Abstand zu den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erreichen.

Die Erschließungsstraßen sind mit Bäumen begrünt und mit straßenparallelen Parkstreifen versehen. Notwendige Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

3 Bearbeitungsverfahren

3.1 gesetzliche Grundlagen

Folgende gesetzliche Grundlagen liegen der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde:

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung des Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1988 – BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), geändert durch Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Art. 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau – EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Art. 5 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau – EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).