35
62

G E M E I N D E C R O S S E N bei Zwickau

BEBAUUNGSPLAN " G E W E R B E G E B I E T "

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Im Entwurf aufgestellt:

Ludwigsburg, den 04. 11. 1992

Planungsgruppe Hoff + Partner
Karlstr. 5
W-7140 Ludwigsburg

Ullersdorfer Str. 13
O-8051 Dresden

1. Anlaß der Planung

Crossen – im Norden von Zwickau gelegen, war bis 1990 eine starke Einpendlergemeinde, die für die Region ca. 2500 – 3000 Arbeitsplätze bot. Durch den Zerfall der Großbetriebe Wismut und Zellstoff steht dieses Arbeitsplatzpotential nicht mehr zur Verfügung. Durch den Verlust dieser Arbeitsplätze ist die Region stark betroffen.
In Crossen beträgt die Arbeitslosigkeit mehr als 15 %. Außerdem sind die Standorte beider Betriebe durch Rückstände der Uranerzaufbereitung so stark kontaminiert, daß eine unmittelbare Umplanung und Umnutzung ohne eine ordnungsgemäße Aufbereitung der Böden nicht möglich ist. Für diese Recyclingtätigkeit kann mit einem Zeitraum von 15 – 20 Jahren gerechnet werden. Durch den Wunsch der Gemeinde Crossen soll auf diesen Grundstücken keine gewerbliche Nutzung mehr erfolgen, sondern die Flächen sollen als Grün- und Ruhezonen ausgewiesen werden.
Bereits in der neuen Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Zwickau ist auf Seite 184 für Crossen und Mosel festgelegt:

1.1. Ansiedlung und Ausbau von Industrie und Gewerbe mit überregionaler Bedeutung
1.2. Ergänzung des Wohnangebots im Sinne der Eigenentwicklung
1.3. Sicherung ökologisch bedeutsamer Grünbereiche

Durch die rege Nachfrage von Gewerbetreibenden nach von Altlasten freiem Bauland für Erweiterungen durch Auslastung der Betriebskapazitäten oder für Neugründung von Betrieben in Crossen ist es sinnvoll für Crossen und die Region, dieses Gewerbegebiet zu planen. Desweiteren ist die Nachfrage gestärkt durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Großstadt Zwickau. Mit der Ausweisung dieses neuen Gewerbegebietes soll:

- das Arbeitsplatzangebot für die Region verstärkt werden
- das Wohnungsangebot verbessert werden
- die kontaminierten Gebiete als Grünzonen der Natur zurückgegeben werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Für die B 93 von Zwickau nach Meerane, die jetzt westlich des Ortes Crossen verläuft, soll eine neue 4spurige Trassenführung ab Mai 1992 östlich des Ortes gebaut werden. Bis zu dieser neuen Straße hin soll die Ortserweiterung Crossen erfolgen. Die bestehende Bebauung des Ortes wird in nordöstlicher Richtung mit allgemeinen Wohngebietsflächen arrondiert, bevor die Gewerbegebietsflächen anschließen. Zwischen Wohngebiets- und Gewerbegebietsflächen wird zur Pufferung ein Gürtel von Mischgebieten eingefügt. Durch ausgedehnte Gewerbegebietsflächen soll ein erweitertes Arbeitsplatzangebot für die Gemeinde erreicht werden und zu einer Krisensicherheit des Arbeitsmarktes beitragen. Die Flächen des allgemeinen Wohngebietes sollen der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung tragen. Die nordöstliche Lage der Gewerbegebietsflächen zum Ort ist planerisch richtig, da sie entsprechend der vorherrschenden Hauptwindrichtung eventuell aufkommende Emissionen von der Gemeinde fernhält. Eine Höhenbeschränkung der maximalen Traufhöhe auf 9 m /Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Cachkante und der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)/ gewährleistet eine Einbindung in die Umgebung.

3. Auswirkungen

Das Baugebiet wird nach Fertigstellung der Nordabfahrt der B 93 in den Ort Crossen zum wichtigen Ortseingang. Ein 10 m-breites Pflanzgebot (je 100 m^2 sind zwei hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und heimische Sträucher) schirmt die Baugebietsflächen zur offenen Feldflur ab. Nach der Abfahrt von der B 93 begleitet das Pflanzgebot die Straße in Richtung des Ortes Crossen bis zu dem Grüngürtel, der das Gewerbegebiet teilt und auflockert. In diesem Grüngürtel liegt auch ein Freibad, kleine Teiche und ein Feuchtbiotop.

30
65

Ein weiterer Grünzug liegt an der Sammelstraße zwischen Misch- und Gewerbegebiet als Freihaltetrasse für die Straßenbahn, die Zwickau mit seinen nördlichen Vororten verbindet. Die Trassenführung der Straßenbahn (z. Zt. wurden mehrere Alternativen angeboten) wird mit diesem Bebauungsplan festgelegt. Die bestehenden elektrischen Freileitungen, die das Gewerbegebiet zerschneiden, werden verlegt.

Planungsgruppe Hoff + Partner
Karlstraße 5
W-7140 Ludwigsburg

Ullersdorfer Str. 13
O-8051 Dresden

Gemeinde Crossen, Sa.
Landkreis Zwickau

39
66

4. Planstatistik

Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	23,40 ha
Bebaubare Fläche des allg. Wohngebietes	4,20 ha
Bebaubare Fläche des Mischgebietes	4,80 ha
Bebaubare Fläche des Gewerbegebietes	12,20 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	2,20 ha