



STADT NEUSTADT IN SACHSEN

8. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK NEUSTADT IN SACHSEN / LANGBURKERSDORF“ SATZUNG

STADT NEUSTADT IN SACHSEN

8. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK NEUSTADT IN SACHSEN / LANGBURKERSDORF“

SATZUNG

Planungsträger: Stadt Neustadt in Sachsen
Markt 24
01844 Neustadt



Planverfasser: Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0
Fax 03528/4196 29
Internet: www.pb-schubert.de
E-Mail: info@pb-schubert.de



Radeberg, den 11. Januar 2019 mit redaktionellen Änderungen vom 09. April 2019

BESTANDTEILE

Teil A: Rechtsplan
Teil B: Textliche Festsetzungen
Teil C: Begründung einschließlich Umweltbericht zur 8. Änderung des Bebauungsplans

Anlagen:

- (1) Akustik Bureau Dresden, 19.10.2017: Schallschutzgutachten für das geplante Vorhaben „Wohnen an der Heinrich-Hertz-Straße“
- (2) Dr. Braun & Barth, 30.11.2018: Begründung der Ausweisung von Wohnbauflächen anhand der Einwohnerentwicklung und der Einwohnerprognose für Neustadt in Sachsen, dem daraus abzuleitenden Wohnbedarf unter Berücksichtigung des vorhandenen Potenzials in bereits bestehenden Baugebieten und Baulücken (Auszug aus der 2. Fortschreibung INSEK)

STADT NEUSTADT IN SACHSEN

8. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK NEUSTADT IN SACHSEN / LANGBURKERSDORF“

SATZUNG

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

INHALT

1	Ziel der PlanÄnderung, Städtebauliches Erfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Lage des Plangebietes der 8. Änderung.....	3
2.2	Abgrenzung und Größe des Plangebietes der 8. Änderung	3
2.3	Beschreibung des Änderungsbereiches	3
2.4	Bestehendes Planungsrecht.....	3
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3	Städtebauliche Konzeption der Planänderung	4
4	Erschliessungskonzeption	6
5	Grünordnerische Konzeption.....	6
6	Begründung der geänderten planerischen Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.4	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
6.5	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	10
6.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
6.7	Grünordnerische Festsetzungen	11
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
7	Kennzeichnungen / Hinweise	12
8	Flächenbilanz.....	13
9	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	13
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	14
9.2	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	14
9.3	Auswirkungen auf den Verkehr.....	14
9.4	Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.....	15
9.5	raumordnerische Auswirkungen	15

1 ZIEL DER PLANÄNDERUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Die Stadt Neustadt in Sachsen und die damalige Gemeinde Langburkersdorf haben mit der Errichtung des Industrie- und Gewerbeparks 1990 die Grundlage für eine zukunftsweisende Gewerbeentwicklung in der Region geschaffen. Hier wurde eine Fläche von ca. 84,4 ha zu einem modernen Industrie- und Gewerbestandort entwickelt. Der komplett erschlossene Industrie- und Gewerbepark ist zu 80 % ausgelastet. Planungsziel der 8. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ ist es, seitens der Stadt Neustadt in Sachsen die positive Tendenz der gewerblichen Entwicklung der ansässigen Unternehmen am Standort des Industrie- und Gewerbeparks (IGP) zu unterstützen und den Flächenbedarf der ansässigen Unternehmen durch Bauflächenzusammenlegung und –vergrößerung östlich der Bahntrasse zu decken. Die in den letzten Jahren vollzogene Entwicklung hat gezeigt, dass größere zusammenhängende Bauflächen nachgefragt werden. Seitens der Stadt Neustadt in Sachsen soll damit den ansässigen Unternehmen die Möglichkeit gegeben werden, Kapazitätserweiterungen effizient durchzuführen und damit die Marktposition zu festigen und auszubauen. Die Stadt Neustadt in Sachsen erwartet dadurch eine weitere wirtschaftliche Stärkung der Kommune, verbunden mit der Sicherung vorhandener und ggf. Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze.

Gleichzeitig werden in der Stadt Neustadt in Sachsen aufgrund ihrer Funktion als Grundzentrum, der Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person sowie der zahlreichen Gewerbeneuansiedlungen kontinuierlich Baugrundstücke für Wohnbebauung nachgefragt. Die Stadt Neustadt in Sachsen kann die Nachfrage nach Wohnbauland gegenwärtig nicht mehr bedienen und beabsichtigt daher, den südwestlichen Randbereich des Industrie- und Gewerbeparks wieder einer Wohnbebauung zugänglich zu machen, wie es bereits bei der ursprünglichen Planaufstellung vorgesehen war. Bei diesen bislang unbelegten Flächen handelt es sich um Randgrundstücke, die entweder aufgrund ihrer geringen Größe oder der topografischen Situation für gewerbliche Ansiedlungen weniger attraktiv sind, teilweise wurden sie erst im Rahmen von Änderungsverfahren von ursprünglich Wohnbauland in Gewerbefläche umgewidmet. Eine Vermarktung als Gewerbefläche ist in den letzten 10 Jahren nicht gelungen.

Die Stadt Neustadt in Sachsen ist sich der städtebaulichen Problematik in Bezug auf die Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbegebieten bewusst und hat daher im Vorfeld der 8. Änderung des Bebauungsplans ein Schallschutzgutachten¹ erstellen lassen, das den Rahmen für die baulichen Nutzungsmöglichkeiten bildet. Die Stadt Neustadt in Sachsen ist dabei bestrebt, die Entwicklung des Bebauungsplangebietes zu einem Abschluss zu bringen. Planungsziel ist südwestlich der Bahntrasse eine deutliche Reduzierung des Anteils an gewerblichen Nutzungen in den bisher als Gewerbegebiet GE festgesetzten Flächen. Gewerbliche Nutzungen sollen nur noch eine untergeordnete Bedeutung haben. Die bisherige Festsetzung der Gewerbegebietsflächen GE soll daher südwestlich der Bahntrasse entfallen. Anstelle dessen soll ein Mischgebiet (MI) mit einer gleichwertigen Nutzungsdurchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe festgesetzt werden. Außerhalb der von Gewerbelärm betroffenen Randbereiche in Richtung Friedhof, Kleingärten und Gewässeraue des Zuflusses zum Lohbach soll die Nutzungsintensität durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) weiter abnehmen. Dies entspricht den Planungszielen am Standort.

Mit der Änderung der bisher festgesetzten Flächen für eingeschränkte Gewerbegebiete GEE am südlichen und westlichen Rand des Änderungsbereiches kann der Industrie- und Gewerbepark in Richtung Stadtgebiet städtebaulich sinnvoll arrondiert und zu einem Abschluss gebracht werden.

Die Flächen südwestlich der Bahntrasse befinden sich im kommunalen Eigentum und sind teilweise bereits erschlossen. Der Standort kann somit zeitnah entwickelt werden.

¹ Akustik Bureau Dresden, 19.10.2017

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage des Plangebietes der 8. Änderung

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ befindet sich im Zentrum des zwischen den Ortslagen Neustadt in Sachsen und Langburkersdorf gelegenen Industrie- und Gewerbeparks beidseits der Bahntrasse.

2.2 Abgrenzung und Größe des Plangebietes der 8. Änderung

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 140/13, 140/17, 140/22, 1023/20, 1023/29, 1023/37, 1023/57, T.v. 123/3, 140/18, 140/20, 1023/19, 1023/27, 1023/38, 1023/48, 1023/51, 1023/54, 1023/55, T.v. 1023/56, 1023/58, 1023/59 Gemarkung Langburkersdorf und hat eine Größe von ca. 11,5 ha.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten vom bereits bebauten Firmengelände der Firma Gerodur MPM Kunststoffverarbeitung und der als Sondergebiet Erholung festgesetzten Fläche
- im Osten von der Ziegeleistraße
- im Südosten von den Flächen des Wertstoffhofs der Stadt Neustadt in Sachsen sowie des städtischen Bauhofs
- im Südwesten von den festgesetzten öffentlichen Grünflächen des Ursprungsbebauungsplans am südlichen Ende der Heinrich-Hertz-Straße
- im Westen vom Friedhof
- im Nordosten von den Flächen der Hohwald-Werkstätten der Lebenshilfe Pirna-Sebnitz-Freital und der bislang noch unbebauten Gewerbefläche südlich des Firmenstandortes Metalltechnik Lehmann

2.3 Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich wird in Nord-Süd-Richtung durch die Bahnstrecke Bautzen – Bad Schandau geteilt. Der im Plangebiet liegende Streckenabschnitt ist von der Deutschen Regionaleisenbahn gepachtet, wird seit 2004 jedoch nicht mehr betrieben. Wegen fehlender Brückenbauwerke ist eine Wiederinbetriebnahme auch mittelfristig nicht anzunehmen.

Die Flächen des Änderungsbereiches östlich der Bahntrasse wurden in der Vergangenheit intensiv gewerblich genutzt (ehemalige Ziegelei) und mittlerweile bis auf den am Westrand vorhandenen Gehölzbestand um den vorhandenen Teich vollständig geräumt. Der im Norden des Änderungsbereiches liegende Abschnitt der Werner-von-Siemens-Straße wurde bereits an die Firma Gerodur verkauft und wird als private gewerbliche Fläche genutzt.

Zwischen ehemaligem Ziegeleigelände und Bahntrasse wurde bereits ein öffentlicher Geh-/Radweg angelegt.

Die Flächen des Änderungsbereiches westlich der Bahntrasse werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Heinrich-Hertz-Straße ist bis an die südliche Grenze des Änderungsbereiches bereits ausgebaut.

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Die Planfassung vom 19.12.1995, zuletzt geändert am 18.08.2014 (6. Änderung) des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ bildet die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben innerhalb des B-Plan-Änderungsbereiches.

Am 21.03.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans gefasst, die als Teiländerung lediglich eine Bauflächenzusammenführung zwischen Werner-von-Siemens-Straße und Andreas-Schubert-Straße beinhaltet und wegen der Dringlichkeit losgelöst vom Verfahren der 8. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt wird. Die Änderungsbereiche überschneiden sich nicht.

Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltet für den Änderungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ folgende festgesetzte Nutzungsarten:

Östlich der Bahntrasse:

- Verkehrsfläche
- Industriegebiet GI
- Private Grünfläche
- Sondergebiet Erholung inkl. Wasserfläche
- Fuß-/Radweg
- Öffentliche Grünfläche

Westlich der Bahntrasse:

- Verkehrsfläche
- Gewerbegebiet GE und GEe
- Private Grünfläche

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Langburkersdorf, die ursprünglich zur Gemeinde Hohwald gehörte.

Die Stadt Neustadt in Sachsen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999, der das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Hohwald nicht umfasst, da der Zusammenschluss erst 2007 erfolgte. Für das Territorium der ehemaligen Gemeinde Hohwald liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, da das Planverfahren nicht vor dem Zusammenschluss abgeschlossen wurde.

Aufgrund der Gebietsänderung ist eine Teiländerung des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans nicht möglich. Die Gesamtänderung ist seitens der Stadt Neustadt in Sachsen nach Inkrafttreten der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans vorgesehen, um die Ziele der Regionalplanung berücksichtigen zu können.

Der Bebauungsplan wird daher in Anwendung von § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION DER PLANÄNDERUNG

Die Stadt Neustadt in Sachsen verfolgt mit der Planänderung den Ansatz einer integrierten Stadtentwicklungspolitik, der bereits 2007 in der Leipzig-Charta verankert wurde. Mit der Ausnutzung des zentrumsnahen, bereits seit den 1990er Jahren als Baugebiet vorgesehenen Standortes wird einer kompakten Siedlungsstruktur der Vorrang vor einer strikten Nutzungstrennung von Wohnen und Gewerbe und der damit verbundenen weiteren Zersiedelung des städtischen Umlandes gegeben.

Durch die Planänderung wird die städtebauliche Konzeption des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans dahingehend verändert, als dass südwestlich der Bahntrasse gemischte Bauflächen für Wohnbebauung und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe bzw. allgemeine Wohngebiete für Wohnbebauung entwickelt werden sollen. Um deren Schutzanspruch zu gewährleisten, soll zwischen Bahntrasse und bestehendem Industriegebiet eine Lärmschutzwand errichtet werden. Trotz aktivem Lärmschutz ist eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nur auf knapp der Hälfte der verfügbaren Fläche möglich.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine vergleichsweise dichte Bebauung mit maximal zweigeschossigen Hauptgebäuden innerhalb des Mischgebietes vor, die Lage der Baukörper wird nicht detailliert vorgegeben. Der städtebauliche Gestaltungsvorschlag sieht im Mischgebiet 27 Parzellen mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 700 und 2.000 m² vor, wobei die Aufteilung in Abhängigkeit von der konkreten Nachfrage variabel bleibt.

Das allgemeine Wohngebiet soll dagegen von einem hohen Grünanteil insbesondere an den Außengrenzen gekennzeichnet sein. Die Baufenster einschließlich der Standorte für Garagen sind daher in den südlichen und westlichen Randbereichen straßennah angeordnet, so dass auch der Friedhofsabstand nach Bestattungsgesetz berücksichtigt ist. Entsprechend der Bestandsbebauung z.B. an der Berthelsdorfer Straße sind relativ schmale, langgestreckte Wohnbaugrundstücke mit nach Süden bzw. Westen orientierten Hausgärten vorgesehen. Der Gestaltungsvorschlag geht von 18 Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet aus. Eine Beschränkung auf Einfamilienhäuser wird nicht vorgegeben, im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise wären auch zweigeschossige Gebäude mit mehreren

Wohnungen oder Doppelhäuser prinzipiell zulässig, soweit die Grundflächenzahl hierfür ausreicht. Damit kann flexibel auf unterschiedliche nachgefragte Wohnformen reagiert werden, ohne weitere Standorte an anderer Stelle ausweisen zu müssen. Insgesamt verringert sich das Maß der bisher zulässigen Nutzung v.a. in Bezug auf die Grundflächenzahl deutlich. Die im Parzellierungsvorschlag dargestellten Baugrundstücke weisen Größen von ca. 700 bis 1.000 m² auf.



Abb. 1: Vorzugsvariante städtebaulicher Gestaltungsplan

Östlich der Bahntrasse wird die städtebauliche Konzeption im Wesentlichen beibehalten. Durch den Verzicht auf das Sondergebiet Erholung und Teile der privaten Grünfläche sowie die Aufgabe der bisher festgesetzten Verkehrsfläche wird eine zusammenhängende gewerbliche Baufläche im Umfang von ca. 12,5 ha geschaffen. Die durch zeichnerische bzw. textliche Festsetzung geregelte Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Änderungsbereiches wird unverändert beibehalten. Angepasst werden lediglich die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Bauweise.

4 ERSCHLIESSUNGSKONZEPTION

Durch die Planänderung wird die Erschließungskonzeption östlich der Bahntrasse dahingehend geändert, dass auf den im Änderungsbereich gelegenen Abschnitt der Werner-von-Siemens-Straße verzichtet wird. Die Verkehrsfläche wird dem Baugrundstück zugeordnet, da die Bauflächen nördlich und südlich der Straße vom gleichen Unternehmen genutzt werden. Die öffentliche Erschließung endet im westlichen Abschnitt der Werner-von-Siemens-Straße mit dem im Jahr 2017 hergestellten Wendehammer. Im Osten des Änderungsbereiches verbleibt eine durchgehende öffentliche Erschließung über den verbleibenden Teil der Werner-von-Siemens-Straße, die Ziegeleistraße und die Rudolf-Diesel-Straße.

Für die gesicherte Medienerschließung ist die Planänderung ohne Relevanz. Als Hauptleitungstrassen stehen nach wie vor die öffentlichen Verkehrsflächen und ergänzend auch öffentliche Grünflächen zur Verfügung. Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser und Elektroenergie, die Entsorgung von Schmutzwasser und Hausmüll sowie die Niederschlagswasserentsorgung sind analog dem Ursprungsbebauungsplan gesichert.

Westlich der Bahntrasse wird die vorhandene öffentliche Erschließung (Heinrich-Hertz-Straße) um mehrere Anliegerstraßen zur Erschließung der kleinteiligeren neuen Baugebiete ergänzt. Über diese Anliegerstraßen werden alle Baugrundstücke an die Versorgungsmedien angeschlossen. Diese selbst liegen bereits in der Heinrich-Hertz-Straße an.

Die abwassertechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist gesichert. Die Erschließung der Bauparzellen erfolgt im Trennsystem. Jedes Grundstück erhält einen Schmutz- und einen Regenwasseranschluss.

Infolge der topographisch bedingten Höhenlage des öffentlichen Kanalnetzes ist eine Kellerentwässerung allerdings nicht überall im Geltungsbereich gewährleistet. Durch Grundstückseigentümer bzw. Bauherren sind im Falle der Errichtung von Kellergeschossen für deren Entwässerung zusätzliche technische Voraussetzungen wie z. B. Hebeanlagen einzuplanen.

Im westlichen Teil des Änderungsbereiches werden ein rückwärtiger Wirtschaftsweg zum Friedhof sowie eine fußläufige Verbindung zum südlich verlaufenden Geh-/Radweg vorgesehen, um eine Anbindung des Baugebietes an vorhandenen Strukturen abzusichern. Beide Wege sind so dimensioniert, dass sie vom Winterdienst befahrbar sind.

5 GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

Westlich der Bahntrasse erfolgt eine deutliche Stärkung der grünordnerischen Funktionen. Im Norden sieht die 8. Änderung des Bebauungsplans eine dichte Gehölzabpflanzung auf öffentlicher Grünfläche gegenüber den angrenzenden Gewerbeflächen GE bzw. GEe vor, um Konflikten aus der Nachbarschaft durch die Wahrung eines Abstandes (10 m im Bereich der benachbarten Baugebietsfläche GE) und durch Sichtschutz vorzubeugen.

Der im Bahndambereich vorhandene Bestand an Großgehölzen soll durch Abrücken der östlichen Baugrenze um 10 m von der Grundstücksgrenze geschützt werden. Zusätzlich wird der von den Baumkronen überdeckte Bereich zum Schutz der Wurzel- und Kronenbereiche als private Grünfläche (im Anschluss an die Baugrundstücke) bzw. als öffentliche Grünfläche (hinter den beiden Wendeanlagen) festgesetzt.

Im Süden des neu entstehenden Baugebietes ist die Einordnung eines Kinderspielplatzes auf öffentlicher Grünfläche vorgesehen, um im direkten Wohnumfeld Spielmöglichkeiten zu schaffen. Die Spielplatzfläche grenzt an die öffentliche Grünfläche und das fußläufige Wegenetz im Süden des Industrie- und Gewerbeparks direkt an, so dass die Qualität des siedlungsnahen Freiraums insgesamt aufgewertet wird.

Zwischen Baugebiet und Friedhof verbleibt ein öffentlicher Grünstreifen von 10 m Breite, um eine Pflege und Unterhaltung der Friedhofsmauer von der Außenseite ohne Benutzung der Wohngrundstücke sicherzustellen.

Mit der Verringerung der Bebauungsdichte und den Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke ergibt sich eine weitere Erhöhung des Gehölzbestandes sowohl gegenüber der derzeitigen Situation als auch gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Östlich der Bahntrasse wird die ursprüngliche grünordnerische Konzeption hingegen zugunsten der weiteren gewerblichen Entwicklung mit Verdichtung und Nutzungsintensivierung innerhalb des bestehenden Industrie- und Gewerbeparks im Wesentlichen aufgegeben. Im Wesentlichen verbleibt nur eine teils öffentliche, teils private Grünfläche beidseitig des Radweges. Im Südosten des östlichen Änderungsbereiches werden Grün- und Wasserflächen festgesetzt, die für die Neuanlage eines dauernd wasserführenden naturnahen Stillgewässers mit Rückhaltefunktion vorgesehen ist.

Der qualitativ und quantitativ gleichwertige Ersatz des dabei beseitigten nach § 30 BNatSchG geschützten Kleingewässers auf Flurstück 1023/37 der Gemarkung Langburkersdorf wird in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde auf verfügbaren Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ in der Gemarkung Polenz erbracht, über die die Stadt Neustadt in Sachsen Verfügungsberechtigt ist. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB können anstelle von Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 (städtebaulicher Vertrag) oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

6 BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

Nachfolgend aufgeführte Änderungen werden zur bestehenden rechtskräftigen Planfassung vom 19.12.1995, zuletzt geändert am 18.08.2014 (6. Änderung) des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ für den Geltungsbereich der 8. Änderung getroffen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, einen möglichst großen Teil der bisher als Gewerbegebiet GE und GEE festgesetzten, bisher aber noch unbebauten Fläche südwestlich der Bahntrasse einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher entsprechend des Planungsziels als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die südliche Grenze des Wohngebietes ergibt sich aus der bisherigen Bauflächengrenze im Industrie- und Gewerbepark, die nördliche und östliche Grenze aus der im Schallschutzgutachten ermittelten Isophone, die eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bei Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand gewährleistet. Im Westen grenzt das Baugebiet bis auf einen verbleibenden 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen an den Friedhof an. Die gesetzlichen Regelungen zum Friedhofsabstand sind innerhalb der Baugrundstücke zu beachten.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein im allgemeinen Wohngebiet zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sollen für das neue Baugebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, da diese nur bedingt mit dem angestrebten Gebietscharakter einer Einfamilienhaussiedlung vereinbar sind. Die Zulässigkeit hängt im Einzelfall maßgeblich vom möglichen Störpotential und dem zu erwartenden Besucherverkehr ab. Grundsätzlich stehen für diese Nutzungen im benachbarten Mischgebiet Ansiedlungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Da die Errichtung einer Tankstelle sowie die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben mit der beabsichtigten Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist, werden diese ansonsten im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO vollständig ausgeschlossen.

Für die übrigen im allgemeinen Wohngebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen gelten die Vorschriften des § 4 BauNVO unverändert.

Mischgebiet

Zwischen dem oben beschriebenen Allgemeinen Wohngebiet und der Bahntrasse soll die Möglichkeit geschaffen werden, den bisher zulässigen Gewerbeanteil zu reduzieren und den Wohnanteil zu erhöhen. Die bisherigen Baugebietsfestsetzungen Gewerbegebiet (GE) entfallen daher zugunsten von Mischgebieten (MI).

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten außerhalb der Teilflächen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden wie im Ursprungsbebauungsplan ausgeschlossen, da diese Konflikte in Bezug auf die Wohnnutzung erzeugen könnten. Ebenso sind entsprechend des Ursprungsbebauungsplans Tankstellen im Mischgebiet nur als Betriebstankstellen zulässig.

Industriegebiet

Zur Optimierung der Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Unternehmen innerhalb des Industrie- und Gewerbeparks wird auf die innerhalb des Flurstücks 1023/37 festgesetzten anderweitigen Nutzungsarten (Sondergebiet Erholung, private Grünfläche) zugunsten der Vergrößerung der Baugebietsfläche GI um ca. 0,7 ha verzichtet. Gleichzeitig wird der bereits an das Unternehmen verkaufte Abschnitt der Werner-von-Siemens-Straße in die Industriegebietsfläche einbezogen, um dem ansässigen Unternehmen eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Lage innerbetrieblicher Fahr- und Logistikflächen zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ sind für die einzelnen Teilflächen bisher keine maximal zulässigen Emissionswerte festgeschrieben. Trotzdem ist jeder Gewerbetreibende verpflichtet, seine Anlagen so zu betreiben, dass von diesen keine Gesundheitsgefährdungen ausgehen. Für einwirkende Geräusche bedeutet das, dass an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen die entsprechenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschritten werden dürfen.

Im Rahmen des vorliegenden Schallgutachtens wurden deshalb die gewerblich genutzten Flächen als Flächenschallquellen abgebildet und deren Emissionswerte so gewählt, dass damit die bestehenden Schutzansprüche an den nächstgelegenen Bebauungen einhalten werden, unabhängig davon, ob die Betriebe zum jetzigen Zeitpunkt diesen Wert ausschöpfen oder nicht. Der Schutzanspruch der geplanten Wohnanlage blieb dabei unberücksichtigt. Dadurch wird sichergestellt, dass für Betriebe in den Industrie- und Gewerbegebieten auch weiterhin Entwicklungspotentiale haben.

Um Planungssicherheit für künftige industrielle und gewerbliche Ansiedelungen auf der Baugebietsfläche GI im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans zu erreichen, werden die gemäß der oben beschriebenen Methodik ermittelten maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ($\triangleq L_{EK}$ nach DIN 45691) sowohl im Plan als auch im Textteil aufgenommen.

Auf eine Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel für die noch unbebauten Flächen außerhalb des Änderungsbereiches wird jedoch verzichtet, weil diese nahezu ausschließlich im eingeschränkten Gewerbegebiet liegen, für die bereits der Ursprungsbebauungsplan entsprechende Festsetzungen enthält. Trotzdem ist jeder Gewerbetreibende verpflichtet, seine Anlagen so zu betreiben, dass von diesen keine Gesundheitsgefährdungen ausgehen. Für einwirkende Geräusche bedeutet das, dass an den nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen die entsprechenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschritten werden dürfen.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in den im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans geplanten Misch- und Wohngebieten berücksichtigt die derzeit maximal zulässigen Emissionswerte. Das Heranrücken geplanter schutzbedürftiger Nutzungen schränkt die gewerbliche Entwicklung daher nicht zusätzlich ein.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten ist als Sondergutachten dem Bebauungsplan beigelegt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

Grundflächenzahl

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans tritt eine deutliche Reduzierung der Bebauungsdichte im westlichen Teil des Änderungsbereiches ein. Bisher waren Grundflächenzahlen von 0,6 in den Gewerbegebieten GE und GEe zulässig. Diese Grundflächenzahlen werden im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Allgemeinen Wohngebiet WA auf 0,3 (entsprechend der städtebaulichen Konzeption zur Entwicklung einer Wohnsiedlung mit hohem Grünflächenanteil in der Nachbarschaft des Friedhofs und Übergang zu den südlich liegenden Kleingärten) und im Mischgebiet auf 0,5 (in Anlehnung an die Bebauungsdichte in den anderen Mischgebieten innerhalb des Industrie- und Ge-

werbeparks) reduziert. Das Maß der Bodenversiegelung soll so begrenzt und die erforderliche Regenwasserableitung minimiert werden. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen wird so vermieden.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan in der Regel als Obergrenze wie bisher festgesetzt. Abweichend hierfür wird für die Baugebiete WA 2 am südlichen Rand des Änderungsgebietes zwingend eine zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben, da aus städtebaulichen Gründen ein homogenes Erscheinungsbild angestrebt wird. Der südliche Rand des neuen Wohngebietes ist von den angrenzenden Bereichen mit Erholungsfunktion (Kleingartenanlage, öffentliche Grünflächen in der Bachaue, Geh-/Radweg) gut einsehbar, so dass die Schaffung einer klaren Raumkante hier von besonderer Bedeutung ist. Auf allen anderen Bauflächen innerhalb des neuen Quartiers ergibt sich durch ein mögliches Nebeneinander von Gebäuden im Bungalowstil und in zweigeschossiger Bauweise keine erheblichen Nachteile für das Orts- und Landschaftsbild, so dass eine zusätzliche Reglementierung hier nicht erforderlich ist.

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 5,0 m begrenzt, da diese Bauflächen direkt auf dem Kuppenbereich liegen. Die nördlich angrenzenden Werkstätten der Lebenshilfe weisen ebenfalls niedrige Gebäudehöhen auf, so dass der Übergang zur Bestandsbebauung städtebaulich angepasst wird. Mit der Begrenzung wird außerdem eine Dominanz der neuen Gebäude im Orts- und Landschaftsbild vermieden. Ansonsten entspricht die Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA und Mischgebieten MI den bestehenden Festsetzungen in den westlichen Randbereichen des Industrie- und Gewerbeparks.

Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Bei Hanglagen erhöht / verringert sich der Bezugspunkt zur Geländevermittlung (vgl. Prinzipskizze Abb. 2), um übermäßige Geländeregulierungen zu vermeiden.

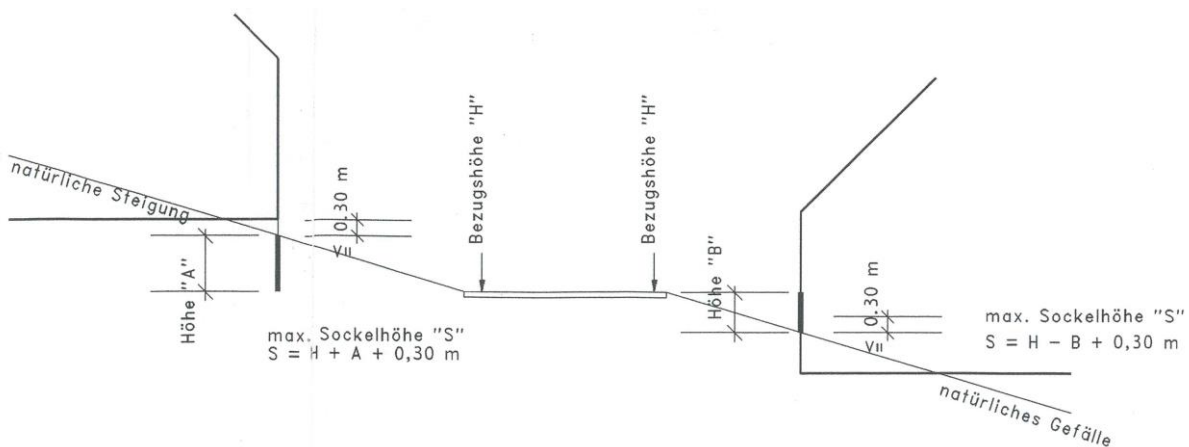


Abb. 2: Prinzipskizze Höhenbezugspunkt bei ansteigendem / abfallendem Gelände

Industriegebiet

Im Industriegebiet wird das bisher zulässige Maß der Nutzung unverändert beibehalten.

Da die Gewerbebauten als Zweckbau in der Regel mit Flachdach ohne Ausbildung einer Traufe errichtet werden, wird für den Änderungsbereich anstelle der bisher festgesetzten Traufhöhe die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante geregelt, die mit 16 m in etwa der angrenzend vorhandenen Bestandsbebauung entspricht.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

Entsprechend der vorhandenen sowie der nördlich angrenzenden Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt. Eine aufgelockerte Baustruktur mit hohem Durchgrünungsgrad wird so gewährleistet. Gemäß § 22 (2) BauNVO darf die Gebäudelänge bei einer offenen Bauweise höchstens 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Um eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen, wurde je Baugebiet ein großes zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Zu den Erschließungsstraßen wurde ein Mindestabstand von 3 m vorgesehen. Zum benachbarten Friedhof wird durch die rückwärtige Baugrenze der Friedhofsabstand von 35 m gemäß Bestattungsgesetz berücksichtigt, zu dem vorhandenen Altbaumbestand entlang der Bahntrasse ein Abstand von 10 m, damit auch der Wurzelraum der Gehölze ausreichend geschützt ist.

Garagen sind nur im Baufenster sowie in den dafür separat festgesetzten Flächen zulässig, um die städtebauliche Konzeption einer straßennahen Bebauung mit rückwärtigen unbebauten größeren Gartenanteilen zu sichern. Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans für Tiefgaragen wird gestrichen, da eine Regelung im B-Plan-Gebiet nicht für erforderlich erachtet wird.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauGB auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Industriegebiet

Die festgesetzte offene Bauweise wird in eine abweichende Bauweise geändert. Entsprechend § 22 (2) BauNVO darf die Länge des Gebäudes bei einer offenen Bauweise höchstens 50 m betragen. Da die Gebäudelänge der im Industrie- und Gewerbepark vorhandenen und geplanten Gebäude jedoch über 50 m beträgt, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die bereits großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Industriegebiet GI wurden erweitert. Dadurch sollen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und Erweiterungsvorhaben größtmögliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

6.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet

Die Erschließung der Baugebiete MI und WA erfolgt über die Heinrich-Hertz-Straße, die bereits bis zum südlichen Wendehammer ausgebaut ist. Von der Heinrich-Hertz-Straße werden die Planstraßen A, B und C als Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von jeweils 7,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Einordnung einer 5,0 m breiten Fahrbahn für den maßgeblichen Begegnungsverkehr Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit, eines 2,0 m breiten Gehbereiches mit Lampen der öffentlichen Beleuchtung sowie der Borde.

Die Planstraße A wird als Ringstraße ausgebildet, lediglich die beiden südlichen Parzellen vor dem Friedhof erhalten eine einfache Stichanbindung. Da der Abstand der überbaubaren Flächen zur Ringstraße weniger als 50 m beträgt, wird diese Lösung für vertretbar gehalten, da Müllfahrzeug und Feuerwehr die Stichstraße nicht zwingend befahren müssen. Von der Planstraße A bindet ein Fußweg das Plangebiet an den südlich vorhandenen Geh-/Radweg und damit an das städtische Wegenetz an. Außerdem wird eine rückwärtige Wirtschaftswegezufahrt zum vorhandenen Nebengebäude an der Nordostecke des Friedhofs gesichert.

Die Planstraßen B und C werden als Stichstraße ausgebildet und schließen jeweils mit einer Wendeanlage Typ 3 für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ab.

Industriegebiet

Mit der Übergabe des im Änderungsbereich liegenden Abschnitts der Werner-von-Siemens-Straße an das ansässige Unternehmen ist der Abschluss des verbleibenden westlichen Straßenabschnitts mit einer Wendeanlage für die öffentliche Erschließung zwingend. Die Wendeanlage (Bemessungsfahrzeug: 3-achsiges Müllfahrzeug) wurde bereits hergestellt, diese wird im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

6.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Da das Plangebiet in südliche Richtung abfällt, wird an der südlichen Grenze der Baugebiete MI und WA, die mit ihrer nördlichen Grundstücksgrenze an der öffentlichen Erschließungsstraße anliegen, jeweils eine Fläche festgesetzt, die mit einem 3 m breiten Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet werden kann. Damit besteht für die nachfolgende Erschließungsplanung die Option, Regen- und Schmutzwasserleitungen der Bebauung südlich der neuen Erschließungsstraßen im freien Gefälle zum bestehenden Kanalsystem bzw. zum Regenrückhaltebecken zu führen.

6.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um den Schutzanspruch im neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten, soll zwischen Bahntrasse und bestehendem Industriegebiet eine Lärmschutzwand errichtet werden. Ohne aktiven Lärmschutz wäre eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nur auf den äußersten Randbereichen der verfügbaren Fläche möglich. Entsprechend der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens² wird die Höhe der Lärmschutzwand mit 3,0 m festgesetzt.

Da der Schutzanspruch des Allgemeinen Wohngebietes WA gemäß dem vorliegenden Schallgutachten erst nach Herstellung der Lärmschutzwand vollständig gewährleistet ist, wurde deren Herstellung als aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit der Nutzung als allgemeines Wohngebiet in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzung zur Einhaltung der Bodenfreiheit bzw. der Einordnung von Öffnungen für den Durchschlupf von Kleintieren sichern die Durchlässigkeit der ca. 260 m langen Schallschutzwand für Kleintiere und vermeiden eine Fallenwirkung.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen nördlich des Mischgebietes

An der neu entstehenden Nutzungsgrenze zwischen Gewerbegebieten GE bzw. GEE und den Mischgebieten MI im Norden des westlichen Teils der Änderungsfläche werden als Puffer öffentliche Grünflächen festgesetzt, die dicht mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Östlich der Heinrich-Hertz-Straße sind auch Einzelbäume als Überhälter im Gehölzstreifen vorgesehen, um die Pflanzfläche auch vertikal zu strukturieren. Da sich die Pflanzfläche nördlich der Baugrundstücke befindet, ergeben sich keine Nachteile für die Besonnung.

Westlich der Heinrich-Hertz-Straße ist der Pufferstreifen nicht breit genug, um unter Berücksichtigung des Nachbarrechts Bäume zu pflanzen. Das Pflanzgebot beschränkt sich daher auf Strauchpflanzungen. Da es sich bei der benachbarten Nutzung um die Werkstatt des Vereins Lebenshilfe handelt, ist die Notwendigkeit einer Abschirmung ohnehin nicht mit klassischen Gewerbestandorten vergleichbar.

Anpflanzung straßenbegleitender Einzelbäume

Wesentliches Element der Ortsbildgestaltung ist die Anordnung straßenbegleitender Baumpflanzungen entlang der Heinrich-Hertz-Straße. Um den bestehenden Verkehrsraum nicht einzuschränken, sind die Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Da die zukünftigen Grundstücksschnitte noch nicht feststehen und somit die Lage der Grundstückszufahrten und Hausanschlüsse im Bebauungsplan noch nicht festgelegt werden kann, ist eine seitliche Abweichung vom festgesetzten Pflanzstandort um bis zu 2 m zulässig.

Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet (MI)

Zur Erreichung des gewünschten durchgrünten Siedlungscharakters wird auf den Baugrundstücken darüber hinaus die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt, wobei entsprechend der städtebaulichen und grünordnerischen Konzeption im Baugebiet WA ein höherer Durchgrünungsgrad gewünscht ist und daher die Bezugsfläche pro Baum geringer angesetzt wird als im Baugebiet MI. Um die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht einzuschränken, wird auf eine Festsetzung der Pflanzstandorte in der Planzeichnung verzichtet. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind als Straßenbäume zu pflanzende Bäume einzurechnen, da diese gleichfalls dem Ortsbild dienen.

Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Industriegebietes

Im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplans werden die ursprünglich im östlichen Plangebiet festgesetzten privaten Grünflächen sowie das Sondergebiet Erholung zugunsten einer Bauflächenerweiterung zurückgenommen. Dies wird als vertretbar angesehen, da die betreffenden Flächen von Industriegebieten umgeben sind und damit für Natur und Landschaft aufgrund der Vorbelastung und des hohen Störungspotenzials nur eine nachrangige Bedeutung besitzen. Lediglich im Westen des Baugebietes GI verbleibt eine private Grünfläche, die als Abstandsfläche zum Industriegebiet mit Einzelbäumen und Strauchgruppen locker zu bepflanzen ist.

² Akustik Bureau Dresden, 19.10.2017

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen.

Ersatz Laichgewässer

Als vorgezogener Ersatz für ein verloren gehendes Gewässer mit Habitatfunktion für Amphibien ist vor Beseitigung des Teiches auf Flurstück 1023/37 Gem. Langburkersdorf das Kleingewässer gleichartig naturnah wieder auf dem selben Flurstück herzustellen. Die Neuanlage des Kleingewässers muss vor der Beseitigung des bestehenden Teiches beendet sein.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Festsetzungen zu Bauzeitenregelungen, die Baufeld- und Baumkontrolle, die Herstellung von Ersatzhabitaten für Reptilien und das Umsetzen von Tieren sind zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich. Das spezielle Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG gilt auch für die bereits rechtskräftigen Bauflächen. Die detaillierte Maßnahmenbegründung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Unzulässigkeit baulicher oder sonstiger Nutzungen im Bereich des nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Der gekennzeichnete Teil der Änderungsfläche ist gegenwärtig als besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG (naturnahes Kleingewässer) festgestellt. Da dessen Beseitigung erst nach erst nach Genehmigung der Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG seitens der Naturschutzbehörde zulässig ist, kann die Folgenutzung erst nach Vorliegen dieser Voraussetzung umgesetzt werden.

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen. Ziel ist es, ein möglichst homogenes Baugebiet zu schaffen, daher wurden die gestalterischen Festsetzungen im Wesentlichen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert beibehalten.

7 KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE

Die Hinweise besitzen keinen Festsetzungscharakter. Sie sollten Bestandteil eines jeden Genehmigungsverfahrens sein und im Sinne einer Selbstbindung auch für gemeindliche Aufgaben berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ enthält Kennzeichnungen von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. altlastenverdächtige Flächen sowie Hinweise bezüglich:

- Wasserwirtschaft
- Land- und Forstwirtschaft
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- Bodenschutz
- Meldepflichten
- Naturschutz / Artenschutz

sowie zum Baugenehmigungsverfahren.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans enthält diesbezüglich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Die gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. altlastenverdächtige Flächen liegen außerhalb des Änderungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplans.

Seitens des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wurde empfohlen, im Rahmen der weiteren Bearbeitung projektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und bei geplanten Neubauten entweder generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

8 FLÄCHENBILANZ

Änderungsbereich: ca. 115.130 m²

Bisherige Festsetzungen

<u>Westlicher Teilbereich</u>	ca. 50.500 m ²
Baugebiet GE	ca. 41.550 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 500 m ²
Private Grünflächen	ca. 6.120 m ²
Verkehrsfläche	ca. 2.330 m ²
<u>Östlicher Teilbereich</u>	ca. 53.080 m ²
Baugebiet GI	ca. 40.265 m ²
Sondergebiet Erholung	ca. 4.250 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 855 m ²
Private Grünflächen	ca. 4.380 m ²
Verkehrsfläche	ca. 2.915 m ²
Wasserfläche	ca. 415 m ²
<u>Zentraler Teilbereich (ohne Änderungen) Östlicher Teilbereich</u>	ca. 11.550 m ²
Fläche für Bahnanlagen	ca. 5.925 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 4.530 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Radweg)	ca. 1.095 m ²

Festsetzungen i.R. der 8. Änderung des Bebauungsplans

<u>Westlicher Teilbereich</u>	ca. 50.500 m ²
Baugebiet MI	ca. 24.570 m ²
Baugebiet WA	ca. 14.200 m ²
Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 6.825 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 4.030 m ²
Private Grünflächen	ca. 875 m ²
<u>Östlicher Teilbereich</u>	ca. 53.080 m ²
Baugebiet GI	ca. 49.960 m ²
Private Grünflächen	ca. 2.330 m ²
Verkehrsfläche	ca. 225 m ²
Wasserfläche	ca. 565 m ²
<u>Zentraler Teilbereich (ohne Änderungen) Östlicher Teilbereich</u>	ca. 11.550 m ²
Fläche für Bahnanlagen	ca. 5.925 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 4.530 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Radweg)	ca. 1.095 m ²

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans ist die Umwandlung bisheriger gewerblicher Bauflächen zwischen dem Friedhof und der Bahntrasse in Wohn- und Mischgebiete sowie die Erweiterung der Industriegebietsflächen am Standort der ehemaligen Ziegelei vorgesehen.

Aufgrund der städtebaulichen Problematik in Bezug auf die Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbegebieten wurde im Vorfeld der 8. Änderung des Bebauungsplans ein Schallschutzgutachten erstellt.

Als ökologische Grundlage der 8. Änderung des Bebauungsplans wird zudem der Grünordnungsplan zum Ursprungsbebauungsplan herangezogen.

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Natur und Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

dargestellt und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

9.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Für die gesicherte Medienererschließung ist die Planänderung ohne Relevanz. Als Hauptleitungstrassen stehen nach wie vor die öffentlichen Verkehrsflächen und ergänzend auch öffentliche Grünflächen zur Verfügung. Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser und Elektroenergie, die Entsorgung von Schmutzwasser und Hausmüll sowie die Niederschlagswasserentsorgung sind analog dem Ursprungsbebauungsplan gesichert. Südlich des Änderungsbereiches stehen zwei Regenrückhaltebecken (jeweils eines östlich bzw. westlich der Bahntrasse) für die Vermeidung von Hochwasserabflussspitzen zur Verfügung. Während im westlichen Teil des Änderungsbereiches das Maß der baulichen Nutzung deutlich verringert wird und damit die bestehenden Rückhaltekapazitäten als ausreichend betrachtet werden, sind im östlichen Änderungsbereich infolge der Bauflächenvergrößerung ggf. zusätzliche Kapazitäten auf dem Baugrundstück zu schaffen. Dies ist innerhalb der Baugebietsfläche GI grundsätzlich zulässig, soweit es sich um betriebseigene Nebenanlagen handelt, so dass eine gesonderte Flächenfestsetzung nicht erforderlich ist.

> Da der Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf vollständig erschlossen ist, sind keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung zu erwarten.

9.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Straßenverkehr betreffen sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr. Sie sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Auf das Erfordernis einer hinreichenden Stellplatzzahl wird hingewiesen, vergleiche auch § 49 SächsBO in Verbindung mit den entsprechenden Ausführungen zu Stellplatzrichtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung.

Die Verkehrserschließung östlich der Bahntrasse ist vollständig hergestellt. Durch die Rücknahme eines Abschnitts der Werner-von-Siemens-Straße endet die öffentliche Erschließung südlich der als Sondergebiet Erholung festgesetzten Fläche. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der verbleibenden Stichstraße wurde bereits eine ausreichend große Verkehrsfläche für eine Wendeanlage für die öffentliche Erschließung festgesetzt. Im Osten des Änderungsbereiches verbleibt eine durchgehende öffentliche Erschließung über den verbleibenden Teil der Werner-von-Siemens-Straße, die Ziegeleistraße und die Rudolf-Diesel-Straße.

Eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes ist durch deren Anbindung an die Heinrich-Hertz-Straße sichergestellt. Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes ist für das Planvorhaben ausreichend.

> keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr

9.4 Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan sah in seiner ersten Fassung bereits Wohnbebauung am gleichen Standort vor. Aufgrund der Nachfrage nach Gewerbeflächen wurde im Rahmen der 4. Änderung der bis dahin nicht realisierte Wohnbaustandort aufgegeben und die Fläche dem Gewerbegebiet zugeordnet, wobei der westliche Randbereich nur für nichtstörende Gewerbebetriebe zur Verfügung steht (Nähe Wohnbebauung und Friedhof). Aufgrund dieser Einschränkung sowie der ungünstigen topografischen Verhältnisse wurden jedoch bis heute entgegen der damaligen Erwartungen der Stadt Neustadt in Sachsen keine gewerblichen Investitionen im westlichen Teil des Änderungsbereiches getätigt. Da die Stadt Neustadt in Sachsen jedoch mittlerweile die Nachfrage nach Wohnbauland nicht mehr erfüllen kann, wird der ursprüngliche Ansatz der Schaffung eines neuen Wohngebietes zwischen Friedhof und Bahntrasse wieder aufgegriffen.

Für weitere gewerbliche Ansiedlungen steht in der Stadt Neustadt in Sachsen stattdessen der Gewerbestandort Kirschallee I seit 31.12.2017 mit größeren Flächenpotenzialen zur Verfügung. Der angrenzende Bebauungsplan Kirschallee II befindet sich derzeit im Verfahren, die Erschließung des Gewerbegebietes ist für 2019/2020 vorgesehen.

> keine negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

9.5 raumordnerische Auswirkungen

Der 8. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ stehen keine regionalplanerischen Festlegungen entgegen.

Die Umwandlung des bisherigen Gewerbegebietes südwestlich der Bahnstrecke in ein Misch- bzw. in ein Allgemeines Wohngebiet steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, da im Rahmen der gegenwärtigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans anhand der Einwohnerentwicklung und der Einwohnerprognose für Neustadt in Sachsen der entsprechende Bedarf für Größe und Umfang des Baugebiets begründet und nachgewiesen wird:

Im Zusammenhang mit der gegenwärtig laufenden Fortschreibung des INSEK wurde der Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Neustadt in Sachsen aktuell bewertet. Unter Berücksichtigung des zunehmenden Fachkräftemangels und der damit verbundenen großen Probleme für die ansässigen Unternehmen will die Stadt Neustadt in Sachsen gerade jungen Erwerbstätigen, v.a. Familien, mit der Möglichkeit der Errichtung von Eigenheimen eine Grundlage bieten, in der Stadt zu verbleiben oder zuzuziehen. Nachgefragt wird durch diese Altersgruppen vorwiegend Wohneigentum in Ein- oder Zweifamilienhäusern, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Der in den letzten Jahren realisierte Umfang von 12 neuerrichteten Wohnungen pro Jahr im Ein- und Zweifamilienhausbereich ist aus Sicht der Stadt Neustadt in Sachsen dafür mindestens erforderlich. Trotz Wohnraumüberhangs im Mehrgeschosswohnbau besteht ein kontinuierlicher jährlicher Bedarf an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und trotz eines hohen Maßes an potenziell bebaubaren Flächen sind die dafür tatsächlich verfügbaren Wohnungsbaustandorte begrenzt.

Die Ausweisung von 2,45 ha Mischgebiet und 1,42 ha Wohngebiet erfolgt im Einklang mit der städtischen Entwicklungsabsicht und entspricht den vorhandenen Entwicklungstendenzen von Bevölkerung und Wohnraum in der Stadt. Damit kann eine jährliche Neubaunachfrage für 9 Einfamilienhäuser für 5 Jahre abgedeckt werden.

Die Begründung der Ausweisung von Wohnbauflächen anhand der Einwohnerentwicklung und der Einwohnerprognose für Neustadt in Sachsen, dem daraus abzuleitenden Wohnbedarf unter Berücksichtigung des vorhandenen Potenzials in bereits bestehenden Baugebieten und Baulücken (Auszug aus der 2. Fortschreibung INSEK) wird dem Bebauungsplan als Anlage 2 beigelegt.

Aufgrund der der Stadt Neustadt in Sachsen im Regionalplan zugewiesenen Funktion eines Grundzentrums ist eine Entwicklung, die über die Eigenentwicklung gemäß Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes 2013 hinausgeht, grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

> keine negativen raumordnerischen Auswirkungen