

STADT NEUSTADT IN SACHSEN

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

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

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



Neustadt in Sachsen, den 04.06.2019

STADT NEUSTADT IN SACHSEN

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

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1 Planungsziel

Planungsziel der 8. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ war 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.

Gleichzeitig werden in der Stadt Neustadt in Sachsen aufgrund ihrer Funktion als Grundzentrum 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. Gewerbliche Nutzungen sollen nur noch eine untergeordnete Bedeutung haben, weshalb anstelle des bisher hier festgesetzten Gewerbegebietes angrenzend an die Eisenbahntrasse ein Mischgebiet mit einer gleichwertigen Nutzungsdurchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe festgesetzt wurde. 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 weiter abnehmen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Datengrundlagen

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans war zu prüfen, inwiefern es durch die Ausweisung neuer Wohn- und Mischbauflächen zu Konflikten der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit angrenzenden Emittenten kommt. Hierzu wurde im Rahmen eines Schallschutzgutachtens¹ geprüft, welchen Einfluss die Emissionen der vorhandenen oder noch hinzukommenden benachbarten industriellen oder gewerblichen Einrichtungen innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes sowie die auf der benachbarten S 156 (Bischofswerdaer Straße) fahrenden Kfz auf die Schallimmissionen in dem für die Wohn- und Mischbebauung vorgesehenen Gebiet haben werden.

Als Datengrundlagen für die Umweltprüfung wurden außerdem herangezogen:

- [1] Datenbankabfragen im Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz / Osterzgebirge von März und August 2018 (§ 30-Biotop und Artdaten aus Multibase Artdatenbank des Freistaates Sachsen für das Plangebiet und den 500 m-Umgriff sowie den Messtischblattquadanten 4951 SW)
- [2] Verbreitungskarten der Arten im Freistaat Sachsen. Vorkommenskarten der Arten im Freistaat Sachsen. Stand Januar 2014. Hrsg.: LfULG (2014): Berichtspflichten nach Artikel 17 FFH-RL, Zeitraum 2007-2012. In: www.umwelt.sachsen.de.
- [3] Atlas der Säugetiere Sachsens. Hauer et al., 2009.
- [4] Atlas der Amphibien Sachsens. Zöphel, U., Steffens, R., 2002.
- [6] Ortsbegehungen (28.09.2017, 27.03.2018, 29.11.2018)
- [7] Dachverband Deutscher Avifaunisten (DDA) e.V.: www.ornitho.de, aufgesucht im Oktober 2018

¹ Akustik Bureau Dresden, Schallschutzgutachten für das geplante Vorhaben „Wohnen an der Heinrich-Hertz-Straße in Industrie- und Gewerbepark“, 09.08.2017 und 19.10.2017

2.2 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine **Umweltprüfung** durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt worden. Im **Umweltbericht** wurden die voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen dargestellt.

Die Planänderung beinhaltet einerseits (im östlichen Änderungsbereich) die Nachverdichtung von Flächen, die bereits allseits von Emittenten (Industrie- und Gewerbepark) umgeben und damit vorbelastet sind. Andererseits werden im westlichen Änderungsbereich Bauflächen mit einer geringeren Bebauungsdichte als bisher festgesetzt, so dass in höherem Maße natürliche Strukturen erhalten werden.

2.3 Vermeidung / Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Dem Vermeidungs-/Minimierungsgebot entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen im Umweltbericht dargestellt und in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen wurden.

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, muss zwischen Bahntrasse und bestehendem Industriegebiet eine Lärmschutzwand errichtet werden.

Zusätzlich wurden für die Baufläche GI (Industriegebiet) innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplans Emissionskontingente festgesetzt, die tags und nachts einzuhalten sind.

Außerdem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur

- Baumkontrolle
- Einschränkung der Zeiten für Eingriffe in Gewässer
- Errichtung und Vorhaltung von temporären mobilen Amphibienschutzanlagen
- Bauzeiteneinschränkung / Baufeldkontrolle, Abfangen und Umsetzen von Reptilien
- Bereitstellung von Ausweichhabitaten für Reptilien
- Gewährleistung der Durchlässigkeit der Schallschutzwand für Kleintiere
- Gehölzpflanzung auf öffentlichen Grünflächen nördlich des Mischgebietes
- Anpflanzung straßenbegleitender Einzelbäume
- Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet (WA)
- Anpflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken im Mischgebiet (MI)
- Eingrünung des Industriegebietes
- Fällzeiteinschränkung

2.4 Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere aus dem Verlust von ca. 0,4 ha Sondergebiet Erholung, ca. 0,5 ha öffentliche und private Grünfläche und ca. 0,04 ha Wasserfläche als Bestandteil eines nach § 30 besonders geschützten Biotopes. Der Verlust von Grün- und Wasserflächen wird durch Festsetzung von ca. 0,2 ha Grünfläche und ca. 0,06 ha Wasserfläche an anderer Stelle im Änderungsbereich bereits teilweise aufgefangen.

Die natürlichen Bodenfunktionen gehen bei vollständiger Umsetzung der Planung auf einer maximal zusätzlich zu versiegelnden Fläche von ca. 0,07 ha vollständig verloren. Es sind überwiegend vorbelastete Böden im Bereich der ehemaligen Ziegelei (umgelagerte Böden) betroffen.

Die Änderungen im westlichen Teil der 8. Änderung des B-Planes bewirken einen wesentlich geringeren Eingriff in Boden, Naturhaushalt und Landschaft, als bisher auf diesen Flächen zulässig ist, so dass sich auch bei Vergrößerung der Bauflächenausweisung im östlichen Teil eine positive Gesamtbilanz ergibt. Insgesamt verbleibt kein Kompensationsdefizit.

Da das als § 30-Biotop geschützte Kleingewässer quantitativ und qualitativ gleichwertig ersetzt wird, ergeben sich keine dauerhaften negativen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope.

Für ggf. verloren gehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten werden Ersatzhabitate, Ersatzquartiere und Nistkästen im Umfeld des B-Plangebietes bzw. im Stadtgebiet bereitgestellt.

2.5 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß den Ergebnissen im Rahmen der Umweltprüfung verbleiben bei Umsetzung der Vermeidungs- bzw. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen, des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren bzw. sofern erforderlich im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren hinreichend geprüft und bei der Bauabnahme überwacht werden.

Der Stadt Neustadt in Sachsen als Planungsträger obliegt die Beachtung der jeweiligen umweltbezogenen Sachverhalte im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans. Generell zu beachten sind artenschutzrechtliche Tatbestände im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich vom 11.06.2018 bis 12.07.2018 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.05.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans unterrichtet und aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

3.2 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitig eingegangenen Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind zum überwiegenden Teil in den Entwurf des Bebauungsplans in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht eingeflossen. Hauptsächlich betraf dies folgende Sachverhalte:

- Festsetzung einer Lärmschutzwand östlich des Radweges
- Festsetzung von Emissionskontingente im Baugebiet GI
- Verzicht auf die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) zugunsten eines Mischgebietes (MI) westlich der Bahntrasse
- Aufnahme von Leitungsrechten für Versorgungsträger

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht und den Sondergutachten sowie den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 04.03.2019 bis zum 05.04.2019 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.02.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3.4 Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB, Ergebnis der Abwägung

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsfassung vom 11.01.2019 wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanentwurfes

notwendig gemacht hätten. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden durch redaktionelle Ergänzungen berücksichtigt bzw. waren bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Für die Beseitigung des nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Kleingewässers wurde ein Ausnahmeantrag gestellt.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der Stellungnahme:

Inhalt der Stellungnahme	Begründung der Nichtberücksichtigung
als „GI 1“ bezeichnete Fläche soll als „GE“ festgesetzt werden	Bei der Prüfung, ob ein Wohnen im „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“ möglich ist, wurden die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet GI festgesetzten Flächen als Flächenschallquellen abgebildet, deren Emissionswerte gerade so hoch sind, dass sie die genannten Schutzansprüche an den nächstgelegenen Bestandsbebauungen einhalten, auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt dieser Wert noch nicht ausgeschöpft ist. Die Höhe dieses Wertes wird bereits durch die Schutzansprüche der vorhandenen benachbarten Bebauung bestimmt, nicht jedoch durch den Schutzanspruch der geplanten MI- und WA-Flächen westlich der Bahntrasse. Dieser Sachverhalt wurde mit den betroffenen Unternehmen abgestimmt (Bestätigung durch Fa. Gerodur mit Schrei Die Stadt Neustadt in Sachsen will über diese festgeschriebenen Emissionskontingente hinaus aber nicht generell die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des Industriegebietes einschränken, da aufgrund der Größe der im IGP ansässigen Unternehmen nicht ausgeschlossen werden kann, dass nicht erheblich störende Teile eines typischerweise nur im Industriegebiet zulässigen Betriebes gerade auf diesen lärmbeschränkten Teilflächen angesiedelt werden (z.B. Lagerhallen). Dies ist bei der innerbetrieblichen Planung zu beachten und ebenso wie die Einhaltung weiterer Parameter (Staub, Geruch, Betriebszeiten...) im Rahmen eines Bauantrages nachzuweisen. Die Festsetzung „GI“ in Verbindung mit den festgesetzten Emissionskontingenten wird daher beibehalten.
Ablehnung der Umwandlung von Gewerbe- in Wohnbauland.	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 keine gewerblichen Investitionen im westlichen Teil des Änderungsbereiches getätigt. Da die Stadt Neustadt 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. Mit der Umwidmung bereits bestehender gewerblicher Bauflächen wird ein zusätzlicher Eingriff in den Außenbereich vermieden, da innerstädtisch keine Baulücken mehr zur Verfügung stehen. Der Standort ist innenstadtnah, alle weiteren Flächenpotenziale wären noch mehr in peripherer Lage und damit in einem Bereich gelegen, der zum Schutz von Natur und Landschaft von Bebauung freigehalten werden soll. Daher hält die Stadt Neustadt nach Abwägung aller Belange an diesem Wohnbaustandort fest und beabsichtigt, mögliche Konflikte durch die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe planerisch durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu vermeiden. Für weitere gewerbliche Ansiedlungen steht in der Stadt Neustadt 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.
Forderung nach Kompensationsmaßnahmen gemäß Entsiegelungserlass	Für die in der Stadt Neustadt in Sachsen vorhandenen Entsiegelungsflächen besteht nur eine begrenzte Verfügbarkeit. Zudem beabsichtigt die Stadt verfügbare Flächen bevorzugt für Vorhaben, die mit einer hohen Neuversiegelung natürlicher Böden verbunden sind, heranzuziehen. Im Rahmen der 8. Änderung des B-Planes IGP kommt es zu einer maximal zulässigen zusätzlichen Versiegelung von ca. 700 m², dabei sind überwiegend vorbelastete Böden im Bereich der ehemaligen Ziegelei (umgelagerte

Inhalt der Stellungnahme	Begründung der Nichtberücksichtigung
	<i>Böden) betroffen. Da nur Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung betroffen sind und der zu kompensierende Flächenumfang insgesamt gering ist, wird der Ausgleich über das Biotoppotenzial erbracht. Die bisher zulässige intensive Nutzung im Westen des Änderungsbereiches als gewerbliche Bauflächen wird im Rahmen der 8. Änderung des B-Planes IGB aufgehoben und einer extensiveren Nutzung mit höherem Grünanteil (Wohnbauflächen, Mischbauflächen) zugeführt.</i>

4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

4.1 Standortbegründung

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.

Die Standortwahl ergibt sich aus der Lage des bestehenden Bebauungsplangebietes „Industrie- und Gewerbepark Neustadt in Sachsen / Langburkersdorf“. Die Stadt Neustadt in Sachsen beabsichtigt, auf eine geänderte Nachfragesituation mit der Änderung von zulässigen Nutzungen innerhalb des bereits weitgehend erschlossenen B-Plangebietes zu reagieren. Da der westliche Teil des Geltungsbereiches der 8. Änderung des B-Planes noch nicht bebaut, jedoch erschlossen ist, vermeidet eine Nutzungsänderung die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Für das östlich der Bahnlinie liegende Industriegebiet ist der Standort wegen der Lage des bestehenden Unternehmens festgelegt. Weil gerade die Erweiterung und Verdichtung des vorhandenen Produktionsstandortes einschließlich der Sicherung der logistisch und erschließungstechnisch erforderlichen Flächen Anlass für die vorliegende Planung ist, ist die Nutzung alternativer, externer Flächen innerhalb des Gemeindegebietes oder regional auszuschließen.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten am gewählten Standort

Bei der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, Nr. 2 d BauGB). Demnach sind anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebietes zu erörtern.

Grundlage des Bebauungsplanes bildet der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Neustadt in Sachsen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches bestehen im Wesentlichen aus:

- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung
- Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Aufgrund der Geometrie des Änderungsbereiches und der allseits umgebenden Nutzungsbeschränkungen sind im westlichen Teil des Änderungsbereiches die möglichen Bauflächen vorgegeben. Ein größerer Bauflächenumfang würde im Widerspruch zu städtebaulichen (Friedhofsabstand nach Bestattungsgesetz), naturschutzrechtlichen (§ 30-Biotop Eichengehölz an Bahnanlage), wasserrechtlichen (Notwendigkeit einer zusätzlichen Regenwasserrückhaltung) Belangen stehen. Ein geringerer Umfang der Baugebietsausweisung führt zu keinen geringeren Umweltauswirkungen, weil der Wohnbauflächenbedarf durch Erschließung von Außenbereichsflächen gedeckt werden müsste.

Die gewählte Grundflächenzahl sieht eine relativ dichte Bebauung im Mischgebiet und eine lockere Bebauung im allgemeinen Wohngebiet vor. Eine geringere Dichte im Mischgebiet führt zu einem erhöhten Flächenverbrauch, mit einer höheren Dichte verringert sich die Lebensraumfunktion des Gebietes und erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss. Eine höhere Bebauungsdichte im Wohngebiet hätte gleichfalls einen erhöhten Erschließungsaufwand (zusätzliche Straßenflächen) und Oberflächenwasserabfluss zur Folge. Das Planungsziel, nachgefragte Baugrundstücksgrößen bereitzustellen,

könnte mit einer dichteren Bebauung nicht erreicht werden. Eine geringere Bebauungsdichte ist nicht mit wesentlich geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

Für das im östlichen Teil des Änderungsbereiches liegende Industriegebiet ist die Ausdehnung der Baugebietsflächen über das Sondergebiet Erholung mit dem nach § 30 BNatSchG geschützten Teich zur Schaffung größerer zusammenhängender Bauflächen, die für die Anordnung größerer Gebäude und Anlagen geeignet sind, erforderlich. Eine Nichtbeanspruchung der Flächen bzw. eine Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche widerspricht dem Planungsziel für flexible Bebauungsmöglichkeiten im GI.

Die Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl oder geringerer Baukörperhöhen zieht einen höheren Flächenverbrauch nach sich, so dass keine geringeren Umweltauswirkungen erreicht werden, vor allem auch im Hinblick auf die hohe Vorbelastung im Bereich der ehemaligen Ziegelei.