B e g r ü n d u n g

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geänd. durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) zum Bebauungsplan Nr. 1
" G e w e r b e g e b i e t S e i d e w i n k e l "
1. Teilabschnitt (Neuaufstellung) der Gemeinde Seidewinkel

1.0 Veranlassung

Die Wirtschaftsstruktur des Landkreises Hoyerswerda, die bisher fast ausschließlich auf die Braunkohlen- und Energiewirtschaft sowie auf die Landwirtschaft ausgerichtet war, verlangt dringend nach neuen Konzepten für

- einen Strukturwandel,
- einen wirtschaftlichen Aufschwung und
- die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

In diesem Prozeß spielt die Ansiedlung mittelständischer Betriebe eine wichtige Rolle. Dazu ist die Bereitstellung ausreichender Baulandflächen erforderlich.

Die Gemeinde Seidewinkel will mit dem Gewerbegebiet Seidewinkel dieser gestellten Forderung nachkommen.

Das geplante Gewerbegebiet hat besonders für die Stadt Hoyerswerda Bedeutung, da Hoyerswerda schon vor Jahren über seine eigenen engen Gemarkungsgrenzen im Norden und Osten hinausgewachsen ist und Flächen der Anrainergemeinden Zeißig, Spohla und Seidewinkel in erheblichem Umfang belegt hat. Jede Erweiterung in diesem Gebiet muß also zwangsläufig auf Flächen der Anrainergemeinden und durch diese erfolgen.

2.0 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Hoyerswerda mit Verkehrsanbindung an die Bundesstraße 97.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes Seidewinkel nördlich des Hoyerswerdaer Wohnungsbaugebietes Seidewinkel, zwischen diesem und der Kreisstraße von der Bundesstraße 97 nach Seidewinkel gelegen und östlich durch die Bundesstraße 97 begrenzt, war getragen durch

- standortgenaue Anträge von Interessenten,
- den Wunsch der Stadt Hoyerswerda, in Stadtnähe Arbeitsplätze zu schaffen und
- die günstigen Standortvoraussetzungen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung, die günstige verkehrsseitige Anbindung an die Bundesstraße 97 und die direkt nutzbare Infrastruktur des angrenzenden Wohngebietes.

Das gesamte Plangebiet ist ca. 19,4 ha groß.
Der erste Teilabschnitt ist ca. 10,5 ha groß.

3.0 Städtebauliche Zielsetzung

Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Seidewinkel erfolgt die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde.

Für den Raum Hoyerswerda kann das sinnvollerweise nur in einem Interessenverbund aller Beteiligten geschehen. Deshalb haben auch die Gemeinden Bröthen, Dörgenhausen, Nardt, Neuwiese, Seidewinkel, Spohla und Zeißig und die Stadt Hoyerswerda am 24.10.1990 den gemeinsamen Entschluß gefaßt, einen Flächennutzungsplan für das genannte Gebiet erarbeiten zu lassen, eingedenk der unabdingbaren Forderung, daß übergreifende Flächennutzung und -ausweisung und örtliche Planung dem anstehenden Handlungsbedarf gemäß abzustimmen und zu koordinieren sind.

So wird Übereinstimmung zwischen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung erreicht (Erarbeitung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Das Plangebiet liegt nördlich des Wohngebietes Seidewinkel der Stadt Hoyerswerda, von diesem durch eine Pufferzone mit Einrichtungen gesamtstädtischer Bedeutung und Versorgung, aber auch einem Alterswohn- und -pflegeheim getrennt. Der Grundsatz der räumlichen Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe kommt so nicht zum Tragen. Die planerische Konfliktlösung erfolgt durch die Gliederung des Gewerbegebietes in Verbindung mit der Zuordnung von flächenverträglichen Nutzungen.

In Übereinstimmung mit der Stadtverwaltung Hoyerswerda ist neben der Gewerbenutzfläche auch eine Sondergebietsfläche mit der Festschreibung auf Garten- und Baumarktnutzung ausgewiesen.

Der Bebauungsplan hat folgende städtebauliche Ziele und Zwecke:

- Ordnung der weiteren städtebaulichen Entwicklung
- Festsetzung eines gegliederten Gewerbegebietes nach den Abstandsforderungen der Betriebe und Anlagen zur Wohnbebauung entsprechend DIN 18005
- Nutzung der Randzone des Gewerbegebietes zum Wohnungsbau mit Betrieben und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Durchgrünung des Baugebietes sowie Sicherung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft als Ausgleich für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen.

Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen werden weitgehend berücksichtigt.

Notwendige Schutzflächen und -abstände zur bestehenden Wohnbebauung wurden bei der Bearbeitung beachtet. Neben den Schutzmaßnahmen zur Wohnbebauung sind auch Nutzungsbeschränkungen im Gewerbe festgelegt, die dieser Forderung dienen wie z.B. der Ausschluß von Vergnügungsstätten jeglicher Art im Gebiet.
Ziel ist es, die neue Bebauung und Nutzung im Gewerbegebiet so festzusetzen, daß eine störungsfreie Benachbarung mit der Wohnbebauung erreicht wird.

Die Verkehrserschließung für das Gewerbegebiet ist gut gesichert durch

- günstige straßenseitige Anbindung für den Betriebs- und Individualverkehr sowohl an das Bundesstraßen- als auch an das Kreis- und Stadtstraßennetz und
- das bestehende Nahverkehrsnetz der Stadt Hoyerswerda.

4.0 Umweltschutz und Naturraum

In der landschaftsökologischen Einschätzung und Bewertung des Amtes für Umwelt, Land- und Forstwirtschaft beim Landratsamt Hoyerwerda vom 24.09.1991 wird das Planungsgebiet als "nicht besonders schutzbedürftig" eingestuft, da gleichgeartete Biotope sowohl im engeren Raum von Hoyerswerda als auch im gesamten Landkreis in großer Anzahl vorhanden sind bzw. neu entstehen.

Für die Rodung des Kiefernhochwaldes wird Ausgleichsleistung verlangt. Südwestlich, östlich wie auch nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Flächen, die sich in gleicher Weise darstellen, werden erhalten. So ist "eine Störung im Biotopverband nicht zu erwarten" (nach o.g. Bewertung).

Alle landschaftspflegerischen und grünplanerischen Maßnahmen sind in einem landschaftspflegerischen Begleitplan festzusetzen. Wichtig ist die Durchsetzung dieser Festsetzungen durch die Gemeinde. Bewährt haben sich Terminvereinbarungen mit den Investoren, die auch Sanktionsfestlegungen beinhalten.

Wesentliche beeinträchtigende Auswirkungen auf den das Dorf Seidewinkel umgebenden Landschaftsraum sind so durch das Gewerbegebiet Seidewinkel in Grenzen zu halten und nicht zu erwarten.

5.0 Wesentliche Auswirkungen

Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen. Die zur Durchführung der Planung erforderliche Neuordnung soll möglichst auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Von den im 4. und 5. Teil des Baugesetzbuches aufgeführten Maßnahmen der Umlegung und Enteignung soll nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn dem Planvollzug auf freiwilliger Basis nicht der gewünschte Erfolg beschieden ist.

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Hoyerswerda mit Anschluß an das Klärwerk bei Bergen sowie an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.
Das Plangebiet kann ebenfalls an das zentrale Regenwassernetz der Stadt Hoyerswerda (Trennsystem) angeschlossen werden.
Netze der Gas-, Fernwärme- und Eltversorgung stehen am Standort zum Anschluß zur Verfügung.

aufgestellt: 28.02.1991

überarbeitet: 29.11.1991

S e e w a l d
Leiter des Kreisplanungsamtes