Aniage 2....zur Drucksache Nr. 2246-14-94

STADT HOYERSWERDA

BEBAUUNGSPLAN "ALTE ZIEGELEI"

Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

<sup>-</sup> gh - gruppe hardtberg - stadtplaner -Senftenberger Straße 1 02977 Hoyerswerda

# STADT HOYERSWERDA ORTSTEIL BRÖTHEN / MICHALKEN BEBAUUNGSPLAN "ALTE ZIEGELEI"

# BEGRÜNDUNG

### **INHALT**

		Seite
1.	ANLASS UND ZIELSETZUNG	1
2.	GELTUNGSBEREICH	1
3.	PLANVERFAHREN	2
4.	ÜBERSICHT ÜBER DIE ÄNDERUNGEN	2
5.	ANGRENZENDE NUTZUNGEN	3
6. 6.1 6.2 6.3 6.4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORGABEN Flächennutzungsplan Landschaftsschutz Kontamination auf dem Ziegeleigelände Anbauverbotszone Bundesstraße 97	4 4 4 5
7. 7.1 7.2 7.3 7.4	FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BauGB) Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen Verkehrsflächen Landschaftspflegerische- und grünordnerische Maßnahmen	6 6 12 - 14 15
8. 8.1 8.2 8.3 8.4	FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNG (SächsBO) Einfriedungen Werbeanlagen Dacheindeckung Dachformen	20 20 20 20 20 21
9. 9.1 9.2	REALISIERUNG Ordnungsmaßnahmen Ver- und Entsorgung	22 22 22

# <u>Anlagen</u>

1. Bericht:	Abrißbegleitung	(Auszug)
-------------	-----------------	----------

2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

STADT HOYERSWERDA
ORTSTEIL BRÖTHEN/MICHALKEN
BEBAUUNGSPLAN "ALTE ZIEGELEI"

BEGRÜNDUNG

#### 1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die Stadt Hoyerswerda beabsichtigt auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei, die bis Anfang 1992 in Betrieb war und heute größtenteils brach liegt, die Aufbereitung des Geländes zur Entwicklung von gewerblichen Nutzungen.

Hierbei sind neben den topographischen Besonderheiten, wie Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Gelände, die bestehenden Gebäude und die angrenzenden Nutzungen besonders zu berücksichtigen.

Die Beseitigung der alten Bausubstanz und der Altlasten hat 1996/ 1997 stattgefunden, so daß heute die Fläche für eine Neubebauung, die bereits teilweise erfolgt ist, zur Verfügung steht.

#### 2. GELTUNGSBEREICH

Die Ziegelei Bröthen liegt ca. 3 km südöstlich der Stadt Hoyerswerda, unmittelbar an der Bundesstraße 97. An das Betriebsgelände der Ziegelei grenzen im Südosten ein Kleingartengelände sowie eine bestehende Einzelhandelsnutzung, im Nordosten eine bestehende Einfamilienhausbebauung entlang der Neuen Straße an.

Im Norden schließen sich eine größere Anzahl ehemaliger Tongruben an, die meist mit Wasser gefüllt und stark eingegrünt sind. Diese gehören zum Naherholungszentrum Ziegeleiteich, einem wasserorientierten Freizeit- und Naherholungsbereich in direkter Nachbarschaft zur Stadt Hoyerswerda.

Im Westen verläuft die Gartenstraße, an der sich einige Wohngebäude sowie die ehemali-ge Gemeindeverwaltung Bröthen / Michalken befinden, die aber außerhalb des Geltungs-bereichs liegen.

#### 3. PLANVERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.05.1996 den Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB gefaßt.

Während der Zeit, in der der Plan zur Genehmigung beim Regierungspräsidium Dresden lag, sollte die Genehmigung zur Waldumwandlung gem. § 8 ff Waldgesetz für den Freistaat Sachsen bewirkt werden.

Der Bebauungsplan hatte im Sinne einer Neugestaltung des ehemaligen Ziegeleigeländes den Bereich im Anschluß an den Badesee als öffentliche Grünfläche "Parkanlage" festgesetzt und zur Erreichung gut nutzbarer Gewerbegrundstücke teilweise Waldstücke überplant.

Hiergegen wurden von Seiten der Forstdirektion Bautzen Bedenken in der Hinsicht erhoben, daß generell bei einer "Umwandlung" von Wald in eine andere Nutzung - und sei es öffentliche Parkanlage, bei der der überwiegende Teil des Bewuchses erhalten geblieben wäre - der Wald flächengleich zu ersetzen sei und darüberhinaus auch ein Eingriff in bestimmte Bereiche - unabhängig von der Möglichkeit eines Ersatzes - abge-lehnt wurden. Schließlich wurde auch als Abstand zwischen Waldgrenze und Bebauung ein Mindestabstand von 30 m gefordert. Damit waren Veränderungen am Bebauungsplan unvermeidbar.

In intensiven Verhandlungen zwischen Stadt und Forstbehörde wurden Kompromißlösungen gefunden, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Damit wird der Bebauungsplan nun erneut in das Verfahren gebracht.

#### 4. ÜBERSICHT ÜBER DIE ÄNDERUNGEN

Die Änderungen zum bisherigen Plan betreffen im wesentlichen:

- Festsetzungen des südöstlich des Sees gelegenen Bereichs als Wald anstelle von öffentlicher Grünfläche "Parkanlage"; daraus folgend die Zurücknahme der Baugrenze im angrenzenden Gewerbe-, Sonder- und Wohngebiet wegen des 30 m Abstandes zur Waldgrenze.
- Darstellung der Wasserflächen des Badesees, die im vorherigen Entwurf Teil der Parkanlage waren und nicht gesondert dargestellt werden mußten. Die Abgrenzung zum Wald ist wegen unterschiedlicher Wasserstände nicht exakt bestimmbar.

### ANGRENZENDE NUTZUNGEN

÷....

Das Ziegeleigelände ist auf drei Seiten von schutzwürdigen Nutzungen umgeben:

- An der Gartenstraße befinden sich nordwestlich zusammen mit der Ortsteilverwaltung Bröthen/Michalken zwei Wohngebäude sowie auf der südöstlichen Seite zwei Wohngebäude, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen.
- Südöstlich des Ziegeleigeländes befinden sich Kleingärten, die von dem Ziegeleigelände durch einen Teich getrennt sind.

  Auf der südlichen Seite der Bundesstraße 97 schließt sich eine gemischte Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung an.
- Auf der Nordostseite grenzen ebenfalls Kleingärten an, die unmittelbar an die ehemaligen Nebengebäude der Ziegelei, u.a. Kantine und Lehrlingswohnheim, anschließen.

Auf diese folgen in etwas größerem Abstand die Gärten der Einfamilienhausgrundstücke an der Neuen Straße an.

Auf der nordöstlichen Seite der Neuen Straße ist die Entwicklung eines ca. 6,0 ha großen Wohngebietes vorgesehen.

Aus dem Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung folgt, daß zur Sicherung einer möglichst günstigen Ansiedlungssituation und zur vorbeugenden Vermeidung von Konflikten zwischen Gewerbe und schutzbedürftigen Anlagen und Einrichtungen, den Immissionsschutzgesichtspunkten bei der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes eine grundlegende Rolle zugesprochen werden muß. Dies wird mit dem Bebauungsplanentwurf unter Berücksichtigung früherer Zielsetzungen der ehemaligen Gemeinde Bröthen angestrebt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Ziegelei bis 1989 in Betrieb war, was in der Umgebung zu erheblichen Belastungen insbesondere in den Nachtzeiten bei Wartungsarbeiten an den Förderanlagen geführt hat. Insofern waren die benachbarten Wohngebiete an der Neuen Straße und Gartenstraße sowie den Kleingärten in bezug auf Immissionen vorbelastet.

#### 6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORGABEN

#### 6.1 Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Ortsteil Bröthen / Michalken - Stadt Hoyerswerda, Juli 1996, der Bestandteil der Flächennutzungsplanung Hoyerswerda - Umland ist, überein.

Er ist demzufolge gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 6.2 Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutz-gebietes "Lauta-Hoyerswerda-Wittichenau". Dieses reicht von der Eisenbahnstrecke Ruhland-Hoyerswerda im Norden bis an das Naturschutzgebiet "Dubringer Moor" im Süden heran und umfaßt demzufolge die gesamte Ortslage Bröthen / Michalken.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Ausgliederung der Flächen des Bebauungsplangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet "Lauta-Hoyerswerda-Wittichenau" - Verordnung des Regierungspräsidiums Dresden vom 26.05.1997.

#### 6.3 Kontaminationen auf dem Ziegeleigelände

In den relevanten Bereichen des Betriebsgeländes der alten Ziegelei war für den früheren Bebauungsplan eine orientierende Untersuchung gemäß Altlastenprogramm des Landes Sachsen durchgeführt.

Neben den möglichen Gefahrenherden, die sich unmittelbar aus der Nutzung verschiedener Gebäude ergeben, waren in die Untersuchungen auch die Bereiche des ehemaligen Betriebsgeländes einbezogen, von denen infolge der Ablagerungen von Produktionsrückständen i.w.S. eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen könnte.

Mittlerweile erfolgte der Abriss und die Kontaminationsbeseitigung. Der Abriss wurde begleitet durch die Firma Plan-Projekt-Senftenberg.

Die Untersuchungen auf Kontamination in den einzelnen Betriebsabschnitten erfolgte abrissbegleitend durch die Firma Günther + Partner, Cottbus.

Die abschließende Bewertung der Abrissbegleitung weist aus, daß die Flächen ohne Bedenken den Nutzungen entsprechend dem Bebauungsplan zugeführt werden können. Damit sind die im vorhergehenden Planungsstadium enthaltenen Hinweise/ Kennzeich-nungen überholt und wurden herausgenommen.

#### 6.4 Anbauverbotszone Bundesstraße 97

In einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art gem. § 9 FStrG nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Anlagen der Außenwerbung.

#### 7. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BauGB)

#### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### 7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten beschränkt sich auf die Grundstücke entlang der Neuen Straße.

Dort ist heute schon eine entsprechende Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden. Sie ist an die frühere Ziegelei herangerückt.

Wie bereits oben erwähnt, wird nordöstlich der Neuen Straße die Entwicklung eines ca. 6,0 ha großen Wohngebietes betrieben, es ist teilweise bereits im Bau.

Demzufolge wird mit der Festsetzung von einem Allgemeinen Wohngebiet südwestlich der Neuen Straße eine Abrundung zwischen bereits bestehenden und geplanten Wohngebieten geschaffen.

Nach Südwesten schließt sich ein breiter Grünzug als privates Gartenland an.

Durch die Festsetzung dieser privaten Grünfläche zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet wird der Schutzabstand zwischen störungsempfindlicher Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung vergrößert.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Dadurch soll verhindert werden, daß sich solche flächen- und verkehrsintensiven Einrichtungen in diesem mehr für den Eigenheimbau bestimmten Gebiet mit der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben ansiedeln.

Der Ortsteil Bröthen / Michalken besitzt insgesamt relativ wenig Wohnbauflächen, die geeignet sind, reine Wohnnutzung aufzunehmen.

Demzufolge soll über entsprechende ausschließende Festsetzungen verhindert werden, daß sich der Anteil an Wohnbebauung durch Anlagen wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen weiter verringert.

Das neu ausgewiesene Wohngebiet im Nordosten des Planungsgebietes ist von der Gartenstraße her erschlossen und sinnvoll. Es ist allerdings durch die angrenzende Grünfläche zum rückwärtig benachbarten "eingeschränkten Gewerbegebiet" und wegen des 30 m Waldabstandes durch geringe Überbaubarkeit belastet, d.h. es ist auf der großen Baufläche nur eine kleine überbaubare Fläche möglich.

#### 7.1.2 Mischgebiete

Die Festsetzung von Mischgebieten beschränkt sich auf zwei kleinere Teilbereiche im Bebauungsplangebiet.

Für die bestehende Wohnnutzung südwestlich der Ziegelei an der Gartenstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Hiermit wird erreicht, daß zum einen die vorhandene Wohnnutzung erhalten bleiben kann, zum anderen aber auch künftig gewerbliche Nutzungen untergebracht werden können, "die das Wohnen nicht wesentlich stören" und demzufolge mit der vorhandenen Wohnbebauung südöstlich der Gemeindeverwaltung nicht in Konflikt kämen.

Das zweite Mischgebiet wird im Bereich der bestehenden Einzelhandelsnutzung (Kaufhalle) festgesetzt. Damit soll hier die Möglichkeit offen gehalten werden, auf dem Grundstück eine Wohn- und Geschäftsbebauung unterzubringen. Vorstellbar wäre auf dem Eckgrundstück ein ansprechend gestaltetes Gebäude, das im Erdgeschoß Geschäftsnutzungen und im Obergeschoß Wohnen beinhaltet. Dadurch ließe sich mit einer prägnanten Architektur dieser städtebaulich wichtige Bereich besonders betonen.

#### 7.1.3 Gewerbegebiete

Der überwiegende Teil des ehemaligen Ziegeleigeländes wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit dient das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von "nicht erheblich belästigenden" Gewerbebetrieben.

Durch die gewerbliche Nutzung von Teilflächen auch nach der Schließung der Ziegelei ist diese nicht unterbrochen worden, da heute einige Flächen an Betriebe verpachtet sind.

Der mögliche Konflikt zwischen der gewerblichen Nutzung und der schutzwürdigen Nutzung wie Wohnbebauung und Kleingärten muß im Sinne der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung planerisch gelöst werden.

Den Zielen des Immissionsschutzes kann als eine von mehreren möglichen Maßnahmen die räumliche Trennung unterschiedlicher Nutzungen dienen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Abstufung in WA-, MI-, GE-Gebiete und durch die Gliederung des Gewerbegebietes in Bereiche mit unterschiedlichen zulässigen Betriebsarten gem. § 1 Abs. 4 BauNVO.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet

Innerhalb eines Abstandes bis zu 100 m von den Wohngebieten und den Kleingärten wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem sind in Anlehnung an § 6 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, also solche wie sie im Mischgebiet zulässig sind.

"Die Gliederungs- und Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO haben inzwischen zu der Erkenntnis geführt, daß mit diesem Instrumentarium die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes in umfassender Weise gesteuert werden kann. In diesem Rahmen hat sich nunmehr auch die Möglichkeit ergeben, ein sogenanntes eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, ohne daß der Verordnungsgeber erst bemüht zu werden brauchte, ein weiteres zwischen dem MI-Gebiet und GE-Gebiet anzusiedelndes Baugebiet zu normieren. Das "eingeschränkte Gewerbegebiet" mit den dort getroffenen Festsetzungen, so wie es das Bundesverwaltungsgericht mit dieser Bezeichnung (Beschluß v. 15.04.87 - 48 71.87) bestätigt hat, ist wegen der dadurch möglichen (weiteren) planungsrechtlichen Flexibilisierung zu begrüßen.

Daß ein "eingeschränktes Gewerbegebiet" ohne Zulässigkeit des Wohnens durch entsprechende Festsetzung zulässig ist, hat auch das Oberverwaltungsgericht (Urteil v. 10.11.88 - 11a NE 4/87) festgestellt." (Fickert / Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 6. Auflage, 1990).

#### Sonstige Gewerbegebiete

Im Innern des Gebietes erfolgt eine Beschränkung der Betriebsarten im Sinne einer "homogenen Liste" in Anlehnung an den Abstandserlaß NRW 1990, Stand: Dez. 1994.

Um den bei der Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes zu beteiligenden Umweltämter eine einheitliche Grundlage für fachliche Stellungnahmen zu geben, hat der Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen 1990 betreffend "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im

Rahmen der Bauleitplanung" für bestimmte Industrie- und Gewerbearten Schutzabstände zwischen derartigen Anlagen und Wohngebieten bekanntgegeben. Diese Schutzabstände gelten für eine normale Ausbreitung der Emissionen und in ebenem Gelände. Bei Einhaltung dieser Abstände ist im allgemeinen ein ausreichender Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen gewährleistet, wenn die aufgeführten Anlagen dem Stand der Technik entsprechen. Erlasse fast gleichen Inhalts gibt es auch in anderen Bundesländern, z.B. Rheinland-Pfalz und Brandenburg.

Eine sinngemäße Anwendung des nordrhein-westfälischen Abstandserlasses erscheint bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes sinnvoll, da hier die langjährige Erfahrung der Gewerbeaufsicht-/Umweltämter und der Genehmigungsbehörden bezüglich des Emmissionsverhaltens von Betrieben umgesetzt sind. Die Gliederung der Baugebiete nach Abstandserlaß bietet somit die Möglichkeit, wesentliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Geruch für die Nachbargebiete zu vermeiden. Insofern wird durch diese Gliederung das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung bei der Neuplanung von Gewer-bebetrieben bereits in wesentlichen Teilen erfüllt. Gleichzeitig ist für ansiedlungswillige Betriebe durch den Abstandserlaß bereits eine relativ genaue Aussage zu ihrer Zulässigkeit gegeben, was die Standortentscheidungen wesentlich erleichtert. Durch die Nähe zu empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen ist hier durch den Ausschluß der Abstandsklassen I bis einschließlich VI faktisch nur die Unterbringung von Betrieben der Abstandsklasse VII zulässig.

## Ausnahmen und Einschränkungen

Im Einzelfall sind als Ausnahmen auch Anlagearten der Abstandsklasse VI zulässig, die grundsätzlich einen Abstand von 200 m erfordern, wenn nachgewiesen werden kann, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den angrenzenden schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

So können Betriebe der Abstandsklasse VI z.B. durch Beschränkungen von Betriebszeiten, zusätzliche Aufwendungen für Schallschutz oder sonstigen Emissionsverminderungen in den mit GE gekennzeichneten Gebieten zugelassen werden.

Die den textlichen Festsetzungen beigefügte Abstandsliste ist nur ein Kriterium bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben. Weitere sind die sonstigen Festsetzungen in den Gewerbegebieten (Höhe der baulichen Anlagen, überbaubare Fläche, zulässige Grundfläche)

sowie sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen, z.B. nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG).

Gewerbebetriebe, die dem besonderen Genehmigungsverfahren nach §§ 4 ff. BlmSchG unterliegen, sind in Gewerbegebieten i.d.R. nicht oder ausnahmsweise nur unter Befreiung zulässig. Für sie sind die Industriegebiete vorgesehen.

Um eine Konkurrenz zu den Versorgungseinrichtungen der Zentren von Alt- und Neustadt zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf den Verkauf von eigenen vor Ort hergestellter Waren mit gewissen Ergänzungen durch nicht selbst hergestellte beschränkt. Hierdurch sollen Produktionsbetriebe - hier kommen insbesondere Handwerksbetriebe infrage - gestärkt werden.

Durch die in der Anlage 1 beigefügte Warensortimentsliste werden die Waren genauer spezifiziert, die innerhalb der Gewerbegebiete nicht zulässig sind.

Gleichzeitig wird die Größe der Verkaufsfläche begrenzt, um auszuschließen, daß sich hier größere Verkaufsstätten ansiedeln, die dann in direkter Konkurrenz zu den Versorgungseinrichtungen der Innenstadt stünden.

Damit die in der Stadt Hoyerswerda knapp zur Verfügung stehenden Gewerbegebiete überwiegend auch zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, wird darüberhinaus festgesetzt, daß Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten nicht zulässig sind.

#### 7.1.4 Sondergebiet Sport

Das Sondergebiet Sport schließt nordwestlich an die Gewerbegebietsflächen an. Es wird sowohl über die Erschließung innerhalb des Gewerbegebietes als auch über die Gartenstraße angebunden.

Es dient der Unterbringung von Sport- und Freizeiteinrichtungen einschließlich der ihnen zugeordneten Ergänzungseinrichtungen.

Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine Aussagen über Art und Umfang der konkret infragekommenden Anlagen und Einrichtungen gemacht werden. Durch die Lage und Größe des Gebietes wäre es für die Unterbringung von folgenden Anlagen und Einrichtungen geeignet:

- Tennis- und Squashhalle, Tennisplätze
- Reithalle, Reitplatz
- Minigolfanlage
- Rollschuhbahn, Skatebordbahn
- Trimm-Park, Trimm-Platz etc.
- Sporthalle, Sportplatz.

Diese vorwiegend spiel- und sportorientierten Einrichtungen sind aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, aber auch der von ihnen ausgehenden möglichen Emissionen in der Nähe des geplanten Gewerbegebietes und dem durch Freizeitnutzung geprägten Landschaftsraum gut angeordnet.

Bei der Unterbringung von Einrichtungen ist durch Differenzierung der Festsetzungen dafür vorgesorgt, daß stärker emittierende Anlagen wie z.B. Tennisplätze, Sportplätze nicht zur Wohnbebauung an der Straße zur Gemeindeverwaltung orientiert werden, sondern hier vielmehr Anlagen, von denen keine Störwirkung zu erwarten ist (Clubräume, Tennis- und Squashhalle, Reithalle), in diesem Bereich untergebracht werden.

In bezug auf Immissionsbeeinträchtigungen durch Lärm kommt der Gebietsverträglichkeit und dem Konkretisierungsgebot besondere Bedeutung zu.

In den Fällen, in denen die Gemeinde Sportanlagen in eigenständigen Baugebieten festsetzt, sind bei der Baugenehmigung die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO entsprechend anzuwenden. Hiernach sind die von den einzelnen baulichen Anlagen ausgehenden Belästigungen oder Störungen auch im Hinblick auf die Umgebung des Baugebietes zu prüfen. Die Anlagen sind "unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst unzumutbar sind…"(§ 15 Abs. 1 BauNVO)

Die Errichtung und der Betrieb der geplanten Sportanlage richtet sich nach den Vorschriften der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BlmSchV. Sportanlagen sind danach ortsfeste Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 BlmSchG, die zur Sportausübung bestimmt sind. Zur Sportanlage zählen auch Einrichtungen, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen, wie z.B. die Stellplatzanlagen.

Diese auf regelmäßige Benutzung und auf Dauer angelegten Sporteinrichtungen, wie Sportplätze, Sporthallen usw., sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. des BlmSchG. Bei derartigen Anlagen können im Genehmigungsverfahren Anordnungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche nach § 24 BlmSchG erlassen werden.

Die zuständige Behörde kann im Einzelfall Anordnungen zum Betrieb über Abhilfemaßnahmen bei der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, wie z.B. Auflagen über günstige Lautsprecheranordnung, Durchführung von baulichen Schutzmaßnahmen, Beschränkungen auf Zeiten außerhalb der Ruhezeiten, treffen.

Die immissionsschutzrechtliche Bewertung der von Freizeitanlagen ausgehenden Geräusche wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen.

Bei der Beurteilung sind auch die VDI Richtlinie Nr. 3724 "Die Bewertung von Sportlärm" sowie die Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche des Länderausschusses für Immissionsschutz "LAI-Hinweise" hinzuzuziehen.

Entlang der Gartenstraße wird in 50 m Abstand zur vorhandenen Wohnnutzung ein mit SO 2 gekennzeichnetes Sondergebiet Sport festgesetzt.

In diesem sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vorstellbar wären hier Anlagen wie z.B. Clubheime, Umkleideräume, Tennis- oder Reithalle etc..

Grundlage dieser Festsetzung ist eine Untersuchung des TÜV's Norddeutschland, nach der z.B. ein Mindestabstand von 50 m zwischen dem Rand einer Tennisanlage mit 8 Plätzen und einem Allgemeinen Wohngebiet gefordert wird.

Eine entsprechende Anlage ist in dem von der Wohnbebauung weiter entfernten Sondergebiet 1 Sport ohne Beeinträchtigungen für das Wohnen möglich.

# 7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als höchstzulässige Grundflächenzahl wird der gem. § 17 BauNVO in Gewerbegebieten mögliche Höchstwert von 0,8 festgesetzt. Aufgrund des ingesamt knappen Angebotes an Gewerbeflächen erscheint eine möglichst hohe Ausnutzung des geplanten Gebietes erforderlich.

Für die geplanten Mischgebiete und das Sondergebiet Sport wird ein höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die bei den Mischgebieten auch wiederum dem gem. BauNVO möglichen Höchstwert entspricht.

Innerhalb des Sondergebietes Sport ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zulässig. Darunter fallen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Diese Flächen sind grundsätzlich bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen, können jedoch die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschreiten, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Damit könnte die zulässige GRZ von 0,6 im Sondergebiet Sport um 0,2 überschritten werden. Eine größere bauliche Verdichtung ist jedoch in diesem zur Landschaft orientierten Baugebiet unerwünscht und wird deshalb durch die o.g. Festsetzung reguliert.

Um im nordöstlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet eine offene, locker bebaute und durchgrünte Struktur zu erreichen, wird die Grundflächenzahl auf 0,3 beschränkt. Auch diese ist im nördlichen Abschnitt, wo noch keine Bebauung besteht, bei einer Teilung des Gebietes in mehrere Grundstücke nicht einzuhalten. Der Grund liegt in dem von der Forstbehörde gefordertem Abstand zum Wald von 30 m. Durch die Festsetzung der Bauweise bzw. der Bauformen auf Einzel- und Doppelhäuser soll die angestrebte Struktur gesichert werden.

Die zulässigen Gebäudehöhen in den Misch- und Gewerbegebieten werden differenziert mit 147 bis 151 m ü.HN (entspricht ca. 7,0 bis 10 m über natürlichem Gelände) festgesetzt.

Die baulichen Anlagen im Mischgebiet am Knotenpunkt Bundesstraße 97/Neue Straße werden in ihrer Höhe auf 150 m ü.HN festgesetzt (ca. 8,0 m über natürlichem Gelände).

Diese Höhenfestsetzung entspricht einer Stellungnahme der Stadt zum Bauantrag Umbau und Erweiterung der Kaufhalle Bröthen, die im Rahmen der Beurteilung des Bauvorhabens nach § 33 BauGB verfaßt wurde. Mit dieser Höhe fügt sich ein Bauvorhaben noch in die umgebende Wohnbebauung ein.

Für das Sondergebiet Sport soll eine Höhenfestsetzung auf 151 m ü.HN im Innern des Baugebietes eine Bebauung über 12 m Höhe verhindern. Bei der Unterbringung von größeren

Hallen wie z.B. Tennis- oder Reithalle über 12 m Höhe sollen die bestehenden Geländevertiefungen in diesem Bereich genutzt werden, d.h. das Gebäude eingesenkt werden.

In dem zur Gartenstraße gelegenen Teil des Sondergebietes Sport (SO 1) sowie des Mischgebietes wird die Höhe baulicher Anlagen auf 147 m ü.HN (ca. 7 m über natürlichem Gelände) begrenzt, um zu verhindern, daß überhohe Gebäude an dieser von Wohngebäuden und der Ortsteilverwaltung bestandenen Straße das Erscheinungsbild dominieren. Die geplante Bebauung hat sich in ihrer Höhe den I- bis II-geschossigen Gebäuden anzupassen.

Ausnahmen zur Errichtung höherer Gebäude in den Gewerbegebieten können im begrenzten Umfang gestattet werden, wenn hierzu ein betriebliches Erfordernis besteht (z.B. Kamine, Dachaufbauten etc.). Die Grundfläche der betreffenden Anlagen darf jedoch 10 % der insgesamt zulässigen Grundfläche nicht überschreiten.

#### 7.3 Verkehrsflächen

Bei der Anbindung des Gebietes bestehen mehrere Probleme und Ziele:

- 1) Das Gebiet liegt an der Bundesstraße 97 im Bereich der Ortsdurchfahrt
- 2) die zur Gemeindeverwaltung führende Gartenstraße mündet schrägwinklig auf die B 97 und
- die Erschließung der Ziegelei erfolgt getrennt hiervon weiter östlich.
- 4) Nach dem Willen der Gemeinde soll die Zufahrtsmöglichkeit zum Gewerbegebiet von der Neuen Straße aus entfallen. Es sollen hier nur Fuß- und Radwegverbindungen aufrecht erhalten werden.

Nach Prüfung unterschiedlicher Alternativen wurde die dargestellte Lösung mit dem Straßenbauamt Meißen abgestimmt. Dieses befürwortet die Anbindung des Gewerbegebietes über eine Sticherschließung, die an die Bundesstraße 97 anschließt.

Die Lage der bestehenden Straßenanschlüsse Gartenstraße und Neue Straße soll unverändert bleiben.

Da jedoch die Erschließungsplanung im einzelnen nicht Inhalt des Bebauungsplanes ist, kommt es hier vielmehr darauf an, die Straßenverkehrsflächen ausreichend zu dimensionieren, damit mögliche Umgestaltungen in den Flächen unterzubringen sind.

Für die Erschließung des Gewerbegebietes sollten separate Linksabbiegespuren und Überquerungsmöglichkeiten für Fußgänger in der B 97 angelegt werden.

Zur Verdeutlichung einer möglichen Aufteilung innerhalb des Straßenraumes im Gewerbegebiet sind die Fahrbahnen und größere Stellplatzflächen in den öffentlichen Verkehrsflächen in dünner Strichstärke als Vorschlag eingetragen.

Auf heute z.T. schon existierenden Wegeführungen sind als Fuß- und Radwege Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die eine Verbindung aus dem Gewerbegebiet in die angrenzenden Gebiete ermöglichen.

# 7.4 Landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen

#### 7.4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine landschaftspflegerische Bestandserhebung und Bewertung vorgenommen (s. Anlage 2 zur Begründung).

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Belange des "Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sowie das Klima". Dieser Belang ist gem. § 1 Abs. 6 BauGB in den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in Abs. 5 Ziff. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach der Rechtsprechung sind in die Abwägung alle Belange einzustellen, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen und die Abwägung ist entsprechend der objektiven Gewichtigung der einzelnen Belange vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der objektiven Gewichtung verringert sich der Gestaltungsspielraum der Gemeinde. Erfolgt jedoch keine gerechte Abwägung, ist der Bebauungsplan von vorneherein mit einem Abwägungs-mangel behaftet und damit rechtlich unwirksam.

Die Inanspruchnahme des Gebietes für eine Bebauung könnte z.B. dann von vorneherein abwägungsfehlerhaft sein, wenn es sich im Planungsgebiet um bestimmte, in § 20 c

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführte Biotope, wie Moore/Sümpfe, Binnendünen, Fels- und Steilküsten, offene Felsbildungen u.ä. handeln würde. In diesem Falle würde wahrscheinlich von vorneherein das Gewicht des Schutzes dieser Biotope die anderen Belange überwiegen.

Die Bewertung und Folgemaßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft sind durch die Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 22. April 1993 neu geregelt worden.

Danach ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zunächst grob zu prüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat.

Da es offensichtlich ist, daß durch eine Bebauung grundsätzlich Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind, hat die Stadt eine entsprechende landschaftspflege-rische Bestandserhebung und Bewertung zum Bebauungsplan erarbeiten lassen.

Die Stadt hat ferner entsprechend dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot geprüft, inwieweit die gemeindlichen Planungsabsichten nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft erreicht werden können.

Es ist bei der Planung zu berücksichtigen, daß es sich beim Gewerbegebiet und seiner Umgebung im wesentlichen um ein ehemaliges Fabrikgelände mit seinen Abbauflächen handelt. Die Freiflächen sind stark überformt, Wasserflächen und Bewuchs zufällig entstanden durch die Aufgabe der Produktion.

Eine kleinere Wasserfläche innerhalb des Sondergebietes wurde überplant, da die Nutzungsüberlegungen der sich für spiel- und sportorientierte Einrichtungen anbietenden Fläche überwiegen.

Für die Industriebrache der ehemaligen Ziegelei ist eine Neuordnung des Geländes jedoch insgesamt auch im Hinblick auf eine Sicherung und Entwicklung wertvoller Landschaftsstrukturen und Einzelelemente vordringlich.

# 7.4.2 <u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur</u> und Landschaft

In der vorliegenden Neuordnung des Gebietes durch einen Bebauungsplan wird angestrebt, die ökologisch wertvollen Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs weitgehend zu erhalten. Hier sind insbesondere das südöstlich der Ziegelei gelegene Gewässer mit seinem Randbewuchs zu beachten.

Hier wird für eine größere und eine kleinere Gewässerfläche mit der entsprechenden Ufer- und Randvegetation eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

Neben der Weiterentwicklung über Sukzession ist an Pflegemaßnahmen die Entfernung von bestehenden Verunreinigungen vorzunehmen.

#### 7.4.3 Wald

· - . . .

Der Wald nordöstlich der Ziegelei bleibt weitesgehend erhalten.

Gegenüber dem Bestand wird allerdings etwas in den heutigen Wald eingegriffen, um sinnvoll zu nutzende gewerbliche Grundstücke zu erhalten. Zum Ausgleich sind heute unbestockte Flächen - z.B. Gleisanlagen - mit in die Waldfläche einbezogen.

Eine frühere Einbeziehung in einen Parkbereich als Teil des Erholungsgebietes am Rande des Badeteiches wurde aufgegeben, da dies eine Waldumwandlung dargestellt hätte. Diese wurde von der Forstbehörde abgelehnt, außerdem hätte die Stadt keine Flächen für Ersatzaufforstungen anbieten können.

Es wird im Bebauungsplan davon ausgegangen, daß der Wald auch in Zukunft betreten werden darf.

#### 7.4.4 Grünfläche "Parkanlage"

Der schmale Bereich zwischen Sondergebiet Sport und dem See ist als öffentliche Grünfläche "Parkanlage" festgesetzt. Diese soll die allgemeine Erholungsnutzung und den Anschluß als Sondergebietsfläche an den Badesee sichern.

#### 7.4.5 Wasserflächen

Die Wasserflächen des Badesees sind, soweit sie in das Plangebiet hineinreichen, als Wasserfläche dargestellt. Die Darstellung ist unverbindlich, da sich die Grenze mit wechselndem Wasserstand verändert. Eine Veränderung soll mit dem Bebauungsplan nicht erreicht werden.

# 7.4.6 <u>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen</u> Bepflanzungen

Zur Eingrünung der vorwiegend gewerblich geprägten Gebiete wird entlang der Bundesstraße 97 in einer 5,0 m breiten Fläche die Anpflanzung einer Baumreihe mit Strauchunterpflanzung festgesetzt.

Als Abschirmung der Gewerbegebiete zum nordöstlich angrenzenden Landschaftsraum, sind auf einem 5,0 m breiten Streifen Anpflanzungen mit Baum- und Strauchgehölzen vorzunehmen.

Die Artenlisten umfassen bodenständige und standortgerechte Pflanzenarten. Zur Begrenzung des Pflegeaufwandes ist eine in erster Linie ökologische Gesichtspunkte berücksichtigende Anlage und extensive Pflege geplant.

Durch diese entsprechenden Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich das stark baulich genutzte Gebiet in die Umgebung, die z.T. aus naturnahen Waldflächen besteht, einfügt und von der Bundesstraße aus nicht direkt einsehbar ist.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße, die sich innerhalb der Gewerbegebiete von der Bundesstraße 97 bis zum Sondergebiet Sport erstreckt, ist auf den privaten Grundstücksflächen eine Heckenpflanzung anzulegen.

Unterbrechungen in dieser Heckenpflanzung sind für Ein- und Ausfahrten bis zu 25 % der Anliegerlänge, höchstens jedoch 20 m, zulässig.

Dadurch soll erreicht werden, daß entlang der Haupterschließung des Gebietes von der Bundesstraße zum angrenzenden Sondergebiet mit Hilfe einer Heckenpflanzung parallel zur Straße eine ansprechende Gestaltung der Gebietszufahrt sowie der Zufahrt zum Freizeitbereich entsteht.

Ausfahrten sowie offen gestaltete Ausstellungsflächen bleiben zulässig. Innerhalb der Gewerbe- und Sondergebiete sind die anzulegenden Stellplatzflächen durch Baumpflanzung aufzulockern und zu begrünen.

Durch eine entsprechende Festsetzung soll erreicht werden, daß neben gestalterischen Gesichtspunkten die Zahl der großflächigen versiegelten Flächen möglichst klein bleibt. Außerdem ist in geringem Maße auch eine weitere Durchgrünung des Plangebietes gesichert.

# 7.4.7 <u>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen,</u> Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das geplante Sondergebiet wird zur Gartenstraße hin durch einen 3 m breiten Streifen eingefaßt, in dem die vorhandenen Bäume und Sträucher erhalten werden sollen.

Die Gehölze auf den jeweiligen Erhaltungsflächen sind zu erhalten, zu sichem und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen mit standortgerechten Arten zu ersetzen. Auch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind zur Sicherung der Pflanzen und ihres Wurzelbereichs nicht zulässig.

Die o.g. Festsetzungen gelten auch für Einzelgehölze, die sich an verschiedenen Stellen im Gebiet befinden. Durch eine entsprechende Festsetzung soll erreicht werden, daß die vorhandene raumbildende Begrünung innerhalb des Gebietes erhalten bleibt und die zukünftige Bebauung mit möglicherweise größeren Kubaturen durch Großgrün abgeschirmt wird.

7

主

8. FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNG (SächsBO)
als Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit
§ 83 SächsBO

#### 8.1 Einfriedungen

Auf die Festsetzung zur Begrünung entlang der Haupterschließung des Gebietes wurde bereits unter Punkt 6.4.6 eingegangen. Darüberhinaus sind Einfriedungen wie Mauern, Drahtzäune etc. über 1,0 m Höhe grundsätzlich im gesamten Gebiete nur zulässig, wenn sie zur Straße hin durch Hecken abgeschirmt werden.

Einfriedungen sind für das Erscheinungsbild eines Gebietes von besonderer Bedeutung, insbesondere ab einer Höhe von über 1,0 m wirken sie durch ihre Raumbildung stark in den Straßenraum hinein. Dem soll durch die o.g. Festsetzung entgegengewirkt werden.

#### 8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen das Plangebiet gestalterisch nicht völlig dominieren, sie sollen vor allem Hinweischarakter und Signalwirkung für die vorhandenen Betriebe haben. An den Gebäuden dürfen Werbeanlagen nicht über einer Höhe von 5,0 m angebracht werden, Sofem sie nicht an Gebäuden angebracht sind, ist eine Höhe von 2,0 m nicht zu überschreiten. Zusätzlich dürfen sie nicht unmittelbar an der Straße aufgestellt werden. Dies soll das oben genannte Gestaltungsziel unterstützen.

#### 8.3 Dacheindeckung

Eine völlig ungeplante Mischung von Materialien und Farbe erscheint auch in Gewerbegebieten als gestalterisch abträglich, weil auch die Gewerbegebiete als baulich gestalteter Teil des gesamten Stadtgefüges betrachtet werden. Es sollen allerdings in Gewerbegebie-ten nicht über ein Mindestmaß hinausgehende Reglementierungen vorgenommen werden, um andererseits alle den betrieblichen Erfordernissen entsprechenden Bautypen zulassen zu können. Eine gestalterische "Mindestfestsetzung" ist die Einschränkung der Farbpalette für geneigte Dachflächen, da die Dächer die größte optische Fernwirkung aufweisen.

### 8.4 Dachformen

In den Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung wird für Hauptgebäude das für die Region typische Satteldach festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß sich die Bebauung in den Randbereichen in die vorhandene Bebauung einfügt. In den Gewerbe-gebieten und im Sondergebiet wird bewußt auf die Festsetzung der Dachform verzichtet um dem einzelnen Unternehmer ein Höchstmaß an gestaltenscher Freiheit zu ermöglichen.

#### 9. REALISIERUNG

#### 9.1 Ordnungsmaßnahmen

Zur baulichen Verwertung des ehemaligen Ziegeleigeländes sind verschiedene Ordnungsmaßnahmen bereits durchgeführt worden:

An erster Stelle stand eine Sanierung und Dekontamination des Geländes (siehe 6.3). Das Gelände ist heute für die Nutzungen entzsprechend dem Bebauungsplan ohne Bedenken geeignet.

Neben einem weiteren Erwerb von Flächen durch die Stadt ist die Herstellung von Erschließungsstraßen und die Baureifmachung von Grundstücken durch Aufschüttung, Freilegung etc. anzuschließen.

Dies wurde begonnen auf der Grundlage einer vorgezogenen Genehmigung gemäß § 125 BauGB

Die Flächen wurden zum größten Teil auch bereits an Gewerbetreibende veräußert.

#### 9.2 Ver- und Entsorgung

Eine Bedarfsanmeldung an die Versorgungsträger wird vor Aufschluß der Baugebiete die Notwendigkeit zum Neubau von Versorgungsanlagen ergeben.

Von der Möglichkeit einer Versorgung der bestehenden und geplanten Gewerbebetriebe kann ausgegangen werden.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen können in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden. Nach Angaben der ESSAG kann auf die bestehende Trafostation im Gebiet verzichtet werden. Anlagen mit einem geringeren Flächenbedarf sind im Bereich der Erschließungsstraße an der B 97 und an der Fußgängerverbindung nördlich der Neuen Straße zum Gewerbegebiet jeweils innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche unterzubringen.

Das Gebiet wird in bezug auf die Abwasserbeseitigung über den Sammler an die zentrale Kläranlage in Bergen angeschlossen.

# 10. Städtebauliche Kenndaten

GE 5,26 ha WA 1,83 ha SO 1,88 ha 0,96 ha MI 0,23 ha Wasser Wald 1,64 ha Grünflächen 2,00 ha Verkehrsflächen 1,70 ha Fläche für Manahmen 0,77 ha 16,27 ha