STADT HOYERSWERDA

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET ZEIßIG“, 1. ÄNDERUNG

SATZUNG

Teil C: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel der Planänderung, Städtebauliches Erfordernis ... 2
2 Planungsgrundlagen ... 2
2.1 Lage des Plangebietes ... 2
2.2 Abgrenzung des Plangebietes ... 2
2.3 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen ... 3
3 Bestehendes Planungsrecht ... 3
3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans ... 3
3.2 Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans ... 4
4 Städtebauliche Konzeption ... 4
5 Erschließungskonzeption ... 4
6 Grünordnerische Konzeption ... 4
7 Begründung der geänderten planerischen Festsetzungen ... 4
7.1 Änderung Geltungsbereich ... 4
7.2 Art der baulichen Nutzung ... 4
7.3 übrige Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans ... 5
8 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung ... 5
9 Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB ... 5

1 ZIEL DER PLANÄNDERUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Ziel der Planänderung ist es, zusätzlich zur bisherigen Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben auch gebäudeunabhängige Solaranlagen und ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den als Industriegebiet festgesetzten Teilen des Geltungsbereiches des Einfachen Bebauungsplan „Industriegebiet Zeißig“ auszuschließen, um diese ohne Einschränkungen für die Entwicklung der industriellen Nutzung zu sichern.

Außerdem soll im Südwesten des Plangebiets das seit Jahren bestehende Betonwerk in den Geltungsbereich einbezogen werden, um analog dem Planungsziel des Ursprungsbebauungsplans auch für diese Fläche die ursprüngliche industrielle Nutzung weiterhin zu sichern.

Die Inhalte der vorliegenden 1. Änderung des Einfachen Bebauungsplans „Industriegebiet Zeißig“ fügen sich in die planerische Grundkonzeption des Ursprungsbebauungsplans und in dessen Abwägungsgerüst ein. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Einfachen Bebauungsplans „Industriegebiet Zeißig“ liegt im Südosten der Großen Kreisstadt Hoyerswerda und umfasst das seit 1954 erschlossene Industriegelände mit dem ehemaliges Betonwerk des Wohnungsbaukombinates Cottbus.

2.2 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplans „Industriegebiet Zeißig“ wird im Südwesten von der Eisenbahnlinie Horka – Roßlau, im Südosten, Osten und Norden von den angrenzenden Waldflächen und im Westen von der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 139/1 und der Straße E begrenzt.

Im Südwesten war bisher die Gemarkungsgrenze zwischen den Gemarkungen Zeißig Flur 2 und Flur 3 Geltungsbereichsgrenze. Mit der 1. Änderung wird die Geltungsbereichsgrenze bis zur Straße E / Straße zum Industriegelände nach Westen verschoben. Die Erweiterung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 77/3, 85/2, 85/4, 85/6, 85/7, 85/10, 85/11, 85/12,85/13, 85/14, 85/15, 85/16, 85/17, 85/20, 85/22, 85/23, 85/27, 85/29, 85/31, 85/32, 85/33, 85/36, 85/37 Gemarkung Zeißig Flur 2.

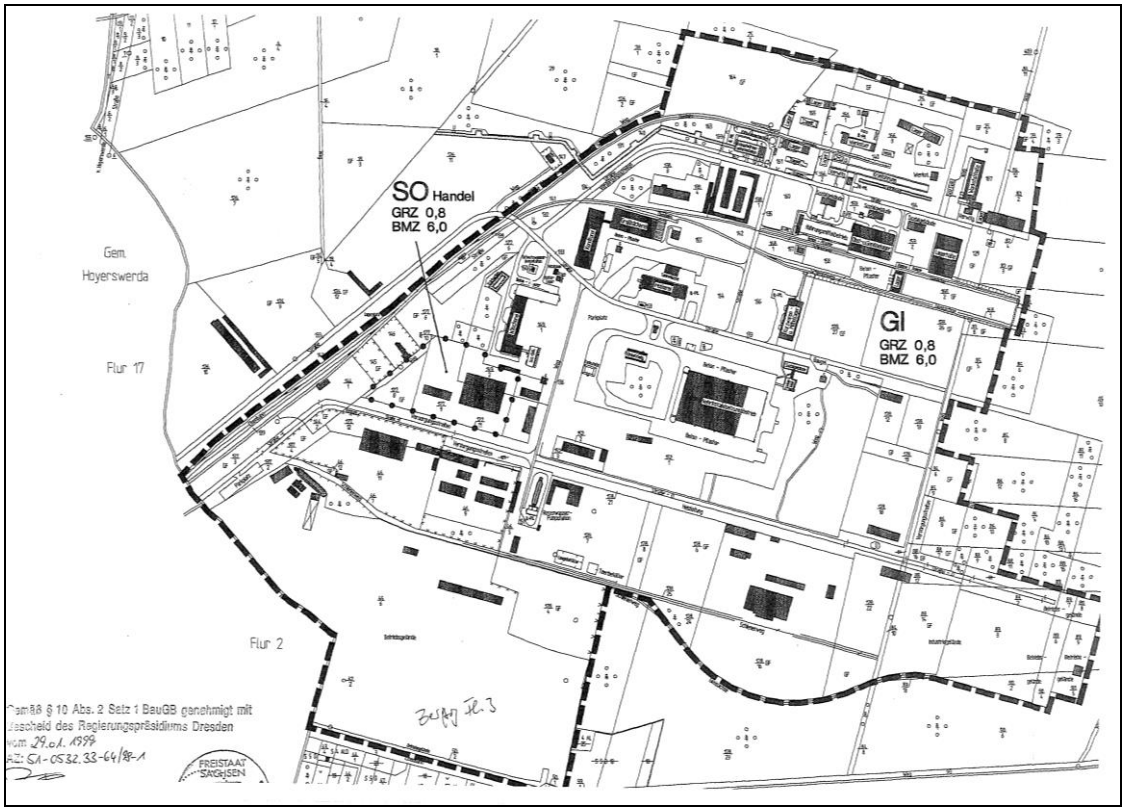

Abb. 1: Geltungsbereich Ursprungsbebauungsplan

2.3 Vorhandene Nutzungsbeschränkungen

Vorhandene Nutzungsbeschränkungen (v.a. Wasserrecht, Forstrecht, Altlasten) bleiben von den Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplans unberührt. Da es sich um einen Einfachen Bebauungsplan handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nicht alleine nach diesem Bebauungsplan, sondern im Übrigen nach den §§ 34 oder 35 BauGB.

Die Flurstücke der Erweiterung des Geltungsbereichs sind Teilfläche der im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) verzeichneten Altlast „Bauunternehmen Holding GmbH-SÜBA“ (Altlastenkennziffer 64002025), sind. Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen/industriellen Nutzung können Kontaminationen der Bausubstanz und des anstehenden Bodens nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zum Altstandort liegt eine Historische Untersuchung vor. Bei derzeitiger Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen der Altlastenbehandlung erforderlich. Bei zukünftig geplanten Nutzungsänderungen oder Eingriffen in den Boden ist gegebenenfalls eine erneute Bewertung der Gefährdung erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sowie in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich sind folgende Grundwassermessstellen (GWM) der LMBV vorhanden:

GWM	Hochwert (RD 83)	Rechtswert (RD 83)	Bemerkung
012013	5699723,38	5450706,68	Zuwegung über Straße D
005148/9	5700405,72	5450983,23	Zuwegung über Straße A
000543	5700081,5	5451238,90	inaktiv

Die Zugänglichkeit zu den Standorten der GWM für die LMBV bzw. beauftragter Dritter für Messungen, Probenahmen und Wartungsarbeiten muss einschränkungsfrei gewährleistet sein. Für einen späteren Rückbau (Zeitraum offen) ist eine Baufreiheit von mindestens 10 m im Umkreis für den Einsatz entsprechender Technik zu gewährleisten. Die GWM sind nicht zu beschädigen, zu überbauen oder zu beseitigen. Sollte es dennoch dazu kommen, ist die LMBV, Abteilung Geotechnik (VT2), Knappenstraße 1, 01968 Senftenberg schriftlich zu benachrichtigen. Die Kosten für die Wiederherstellung und Einmessung trägt der Verursacher.

Im Bereich des Plangebiets befinden sich außerdem Raumbezugsfestpunkte mit den Punktkennzeichen 4551013400 und 4551013401: Es ist darauf zu achten, dass diese Punkte nicht beschädigt werden. Sollte es dennoch dazu kommen, sind die Markscheiderei (VT51) der LMBV, Knappenstr.1, 01968 Senftenberg sowie der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Postfach 100244, 01072 Dresden schriftlich zu benachrichtigen.

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im Wirkungsbereich von Horizontalfilterbrunnen. Im Bereich des Einzugsgebietes der Horizontalfilterbrunnen sind Maßnahmen zu vermeiden, die zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung führen würden, wozu zentrale Anlagen zur Niederschlagsversickerung gehören. Versickerungsanlagen sind nur in Ausnahmefällen nach Einzelfallprüfung zulässig, wenn an der anliegenden Straße kein Regenwasserkanal vorhanden ist bzw. dieser nachweislich keine freie Kapazität mehr aufweist. Des Weiteren sollten sämtliche Maßnahmen, die grundwasserbeeinflussend wirken, der Stadt Hoyerswerda angezeigt werden.

Es ist mit saurem Grundwasser zu rechnen. Hinweis, dass der Sachverhalt des Wasserchemismus bei der Bauausführung zu beachten ist.

3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hoyerswerda, in Kraft getreten am 12.07.2006, wird der Bereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Zeißig“ als gewerbliche Baufläche dargestellt, in die das Kaufland als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel eingeschlossen ist.

Die 1. Änderung des Einfachen Bebauungsplans „Industriegebiet Zeißig“ wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans

Der Ursprungsbebauungsplan beinhaltet in Bezug auf die angestrebten Änderungen bisher folgende Festsetzungen:

1. Nutzung

a) Im GI-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten mit Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig.

b) Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind zulässig: Verkaufsflächen von im Gebiet ansässigen Betrieben, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus eigener Herstellung stammt und die Verkaufsfläche 30% der Bruttogeschossfläche, höchstens jedoch 500 m² nicht überschreitet.

4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Durch die Planänderung wird die städtebauliche Konzeption des Ursprungsbebauungsplans nicht verändert, die darin bestand, die Nutzung als Industriegebiet zu stärken und Ansiedlungen mit höheren Schutzansprüchen hier zu verhindern.

Die Änderungen beschränken sich auf die Erweiterung des Geltungsbereiches um das faktisch bestehende Industriegebiet im Südwesten des Einfachen Bebauungsplans sowie die textliche Festsetzung Nr. 1a) zur Unzulässigkeit von nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein bzw. nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in diesem Einfachen Bebauungsplan.

5 ERSCHLIEßUNGSKONZEPTION

Durch die Planänderung wird die Erschließungskonzeption nicht geändert. Mehrere Erschließungsstraßen (Straßen A bis G) wurden mittlerweile öffentlich gewidmet.

6 GRÜNORDNERISCHE KONZEPTION

Die bisherige grünordnerische Konzeption des Ursprungsbebauungsplans bleibt von der Planänderung unberührt. Die Änderung ergibt keinen zusätzlichen Eingriff im naturschutzfachlichen Sinn.

7 BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Änderung Geltungsbereich

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches im Südwesten wird das seit Jahren bestehende Betonwerk (faktisches Industriegebiet) in den Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplans einbezogen. Entsprechend der Begründung zum Ursprungsbauungsplan hat die Festsetzung als Industriegebiet (GI) auch hier einen Klarstellungscharakter, da sich in diesem bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die Nutzung als Industriegebiet soll aber auch hier bekräftigt und eine rechtliche Grundlage zur Ablehnung von anderen Betrieben mit höherem Schutzbedürfnis, insbesondere Einzelhandelsbetrieben, erreicht werden.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 BauNVO dienen Industriegebiete vorwiegend der Ansiedlung von Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Mit der Unzulässigkeit von gemäß § 9 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden Nutzungen mit höherem Schutzanspruch innerhalb des Industriegebietes zukünftig ausgeschlossen, um emittierenden Betrieben die Ansiedlungen auf dieser stark industriell vorgeprägten Fläche zu erleichtern.

Der Ausschluss von gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen gebäudeunabhängige Solaranlagen dient ebenfalls dem Ziel, das Industriegebiet für Ansiedlungen vorzuhalten, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet unzulässig wären.

Die Flurstücke 144/7, 144/4, 145/1, 145/2 und 144/8 werden in das benachbarte Baugebiet SO Handel einbezogen; da hier seit einigen Jahren ein Teppich- und Textilmarkt vorhanden ist.

7.3 übrige Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Industriegebiet Zeißig“, in Kraft getreten am 21.03.2000, behalten ihre Gültigkeit.

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches um das bisher nach § 34 BauGB zu beurteilende Betonwerk wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert. Die Planänderung ist mit keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft bzw. Bodenversiegelung verbunden.

9 ANWENDUNG DES VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und

3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus der Planänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Diese Zulässigkeit bestand durch die Festsetzung als Industriegebiet bereits durch den Ursprungsbebauungsplan bzw. im Fall der Erweiterungsfläche durch das bestehende Betonwerkals faktisches Industriegebiet. Der Ausschluss zweier ansonsten allgemein im Industriegebiet zulässiger Nutzungsarten begründet keine UVP-Pflicht.

Es ergeben sich des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) durch die Planänderung. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet DE4551-451 „Spannteich Knappenrode“, FFH-Gebiet DE4551-301 „Spannteich Knappenrode“) liegen im Minimum 800 m bzw. 1.600 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt. Durch die Änderung werden weder Nutzungen zugelassen, die bisher unzulässig waren, noch rücken die zulässigen Nutzungen näher an die Natura 2000-Gebiete heran.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planänderung zusätzliche Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Diese Pflicht ergibt sich bereits aus dem bisherigen Bebauungsplan.

Durch Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gleichzeitig werden die aufgeführten Anwendungskriterien erfüllt, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben sind.

Die 1. Änderung des Einfachen Bebauungsplans „Industriegebiet Zeißig“ wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.