

# NEUSTADT IN SACHSEN

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



Bebauungsplan Nr. 52 zur  
„Wiedernutzbarmachung Industriegebiet  
Kirschallee“

## **BEGRÜNDUNG**

TEIL B2

**SATZUNG**

Projekt: 1420  
vom 08.10.2014, zuletzt geändert am 17.06.2015

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT	3
2.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	3
2.1	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	3
2.2	ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
2.3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.4	PLANGRUNDLAGEN	7
3.	BESTAND	7
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
3.2	LAGE UND EINORDNUNG	7
3.3	BAUBESTAND / NUTZUNG	8
3.4	GRUNDBESITZ	8
3.5	STRASSEN UND WEGE	8
3.6	ALTLASTEN / ALTSTANDORTE	8
4.	PLANUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	10
4.1	PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN	10
4.2.	BEBAUUNG UND GESTALTUNG	11
4.3	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	11
4.4	VER- UND ENTSORGUNG	12
4.4.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	12
4.4.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	12
4.4.3	REGENWASSERENTSORGUNG UND -RÜCKHALTUNG	12
4.4.4	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	13
4.4.5	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	14
4.4.6	GASVERSORGUNG	14
4.4.7	FERNMELDEANLAGEN	15
4.4.8.	MÜLLENTSORGUNG	15
4.4.9	WERTSTOFFERFASSUNG	15
4.4.10	NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT	15
4.5	BAUGRUND, BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN	16
4.5.1	BAUGRUND	16
4.5.2	BODENSCHUTZ	18
4.5.3	WIEDERVERWERTUNG VON AUSHUBMATERIAL	18
4.5.4	UMGANG MIT ALTLASTEN IM GEWERBE GEBIET	19
5.	GRÜNORDNUNG / AUSGLEICH- UND ERSATZ	20
5.1	VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	20
5.2	AUSGLEICHSMABNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	21
6.	STATISTIK FLÄCHENBILANZ	22
7.	AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	23

### ANLAGEN:

- 1 ÜBERSICHTSPLAN
- 2 ÜBERSICHTSPLAN MIT DARTSTELLUNG DES EMPFOHLENEH HAND-  
LUNGSBEDARF ALTLASTEN
- 3 SCHALLSCHUTZGUTACHTEN ABD 41873/14

---

## 1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT

---

Die Stadt Neustadt in Sachsen beabsichtigt den Bereich der Industriebrache des ehemaligen Kombines Fortschritt an der Kirschallee im Ortsteil Langburkersdorf wieder nutzbar zu machen und für eine Industrieansiedlung neu zu entwickeln.

Die Flächen wurden durch die städtische Gesellschaft Industriecenter Neustadt GmbH (ICN) erworben und sollen saniert und der Wirtschaft wieder zugeführt werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 1190/21, 1190/28, 1190/34, 1190/35, 1190/36, 1190/37, 1190/38 und 1190/39 der Gemarkung Neustadt, sowie die Flurstücke Nr. 603/17, 603/18, 603/19, 603/20, 603/21, 603/22, 603/23, 603/24, 603/25, 603/26, 603/27, 603/28, 603/29, T.v. 603/31, 603/32, 605/3, 605/5, 605/6, 605/7, T.v. 637/1, T.v. 637/4 und 637/5 der Gemarkung Langburkersdorf.

Die Planungsziele:

- Revitalisierung der Industriebrache ehemaliges Fortschrittkombinat Neustadt in Sachsen
- Schaffung neuer, möglichst großflächig ebener Baubereiche unter Ausnutzung vorhandener Strukturen
- Schaffung einer innerörtlichen Erschließung
- Festsetzung der im Gebiet zulässigen baulichen Nutzungen als Industriegebiet, Art und Maß der Bebauung, sowie Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Regelung der grünordnerischen Einbindung in die Landschaft unter Ausnutzung der vorhandenen Grünstrukturen

Ziel ist die Beseitigung der Industriebrache, mit Abbruch der meisten Altbestandsgebäude und Aufarbeitung von Altlasten.

Der Bebauungsplan soll im Vorgriff auf die Flächennutzungsplanerstellung für die gesamte Stadt Neustadt in Sachsen erfolgen. Er orientiert sich an den Aussagen des FNP-Entwurfes der ehemaligen Gemeinde Hohwald, sowie dem rechtskräftigen FNP Neustadt in Sachsen.

---

## 2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

---

### 2.1 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

#### **Landesentwicklungsplan**

Die Stadt Neustadt in Sachsen ist im Landesentwicklungsplan von 2013 als verdichteter Bereich im ländlichen Raum eingestuft.

Gemäß den textlichen Zielen gilt für den Bereich Neustadt in Sachsen Ziel 2.1.3.5 In den Grenzstädten und Grenzgemeinden zur Republik Polen und zur Tschechischen Republik ist darauf hinzuwirken, dass grenzübergreifende Konzepte zur Stadt- und Dorfentwicklung erarbeitet und umgesetzt werden

und die Zusammenarbeit in den Bereichen der Daseinsvorsorge, des Umweltschutzes des Tourismus und der Technischen Infrastruktur weiter investiert wird. Konkret benannt ist hier die Zusammenarbeit zwischen Neustadt in Sachsen mit Dolni Poustevna und Lobendava.

Neustadt in Sachsen ist dem Mittelbereich Pirna zugeordnet (Karte 2). Gemäß Karte 3 wird Neustadt in Sachsen als grenznahe Gebiet eingestuft. Das Plangebiet befindet sich gem. Karte 5 zwischen zwei unzerschnittenen, verkehrsarmen Räumen mit besonders hoher Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz.

Das Plangebiet ist landschaftlich dem Oberlausitzer Bergland zuzuordnen. Neustadt in Sachsen ist an das überregionale Eisenbahninfrastrukturnetz angeschlossen (Bestandsnetz) und liegt unweit von mehreren Staatsstraßen.

In den nichtgenannten Karten und im Text wurde Neustadt in Sachsen nicht weiter genannt.

### **Regionalplan**

Der Regionalplan (verbindlicher Plan gemäß Genehmigung vom 19.11.2009) konkretisiert die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Alle im Text und in den Karten dargestellten Grundsätze sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Aussagen der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal / Osterzgebirge vom 19.11.2009:

#### **Karte 1 – Raumstruktur**

Die Stadt Neustadt in Sachsen ist als Grundzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen.

Die Stadt Dresden ist das nächstgelegene Oberzentrum, welche im Verdichtungsraum liegt, die Stadt Pirna ist das nächstgelegene Mittelzentrum. Neustadt in Sachsen liegt am Schnittpunkt von 2 regionalen Entwicklungsachsen, Das sind Oberzentrum Dresden – Grundzentrum Stolpen – Grundzentrum Neustadt i. Sa. – Langburkersdorf/Lobendava, ČR – (Rumburk, ČR/Varnsdorf, ČR) und Grundzentrum Sebnitz - Neustadt – Bischofswerda – Bautzen.

„Konzentration der Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum auf die GZ Stolpen und Neustadt i. Sa.“ (RP S 33)

#### **Karte 2 – Raumnutzung**

Die angrenzenden Flächen des Untersuchungsgebietes sind als Vorbehaltsausweisung für Natur und Landschaft festgelegt. Das Plangebiet selbst ist dem Siedlungsraum zugeordnet, weiß dargestellt.

#### **Karte 3 – Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen**

In Karte 3 ist der Untersuchungsraum teilweise als Fläche zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhaltes ausgewiesen. (Kap.7.3)

#### **Karte 4 – Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft**

Karte 5 – Großflächig unzerschnittene störungsarme Räume (USR) -  
keine Ausweisung

**Karte 6 – Regional bedeutsame avifaunistische Bereiche sowie Zug-, Rast-, Brut- und Nahrungshabitate von störungsempfindlichen Tierarten**  
Östlich des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Zug-, Rast-, Brut- und Nahrungshabitat störungsempfindlicher Tierarten.

**Karte 7 – Boden und Grundwassergefährdung**  
Der Untersuchungsraum befindet sich in einem Gebiet mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung

**Karte 8 – Freizeit, Erholung und Tourismus**  
Das Untersuchungsgebiet ist als Gebiet mit Eignung / Ansätzen für eine touristische Entwicklung ausgewiesen. In diesen Gebieten soll der Tourismus als ergänzender Wirtschaftsfaktor weiterentwickelt werden (RP S. 96, 11.1.2)

**Karte 16 – Regionale Grünzüge**  
Westlich des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Grünzäsur Neustadt Süd. Grünzäsuren sind von jeglicher Bebauung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

**Karte 17 – Sichtexponierter Elbtalbereich und Kleinkuppenlandschaft**  
Keine Aussagen.

**Karte 18 – Archäologische Fundstellen**  
Unweit des Untersuchungsgebietes befinden sich zwei derzeit bekannte archäologische Fundstellen.

**Karte A – Naturräumliche Gliederung**  
Gemäß der naturräumlichen Gliederung gehört der Untersuchungsraum zum Oberlausitzer Bergland.

In den weiteren Karten werden keine Aussagen für das Plangebiet getroffen.

## **2.2 ÖRTLICHE PLANUNGEN**

### **Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Neustadt in Sachsen besteht ein Flächennutzungsplan, der am 10.08.1999 seine Rechtskraft erlangte. Er wurde bisher zweimal fortgeschrieben, jedoch nicht in dem das Gebiet betreffenden Bereich. Für die ehemalige Gemeinde Hohwald existiert ein Entwurf, der aufgrund der Eingemeindung nach Neustadt in Sachsen nicht mehr zur Rechtskraft geführt werden konnte.

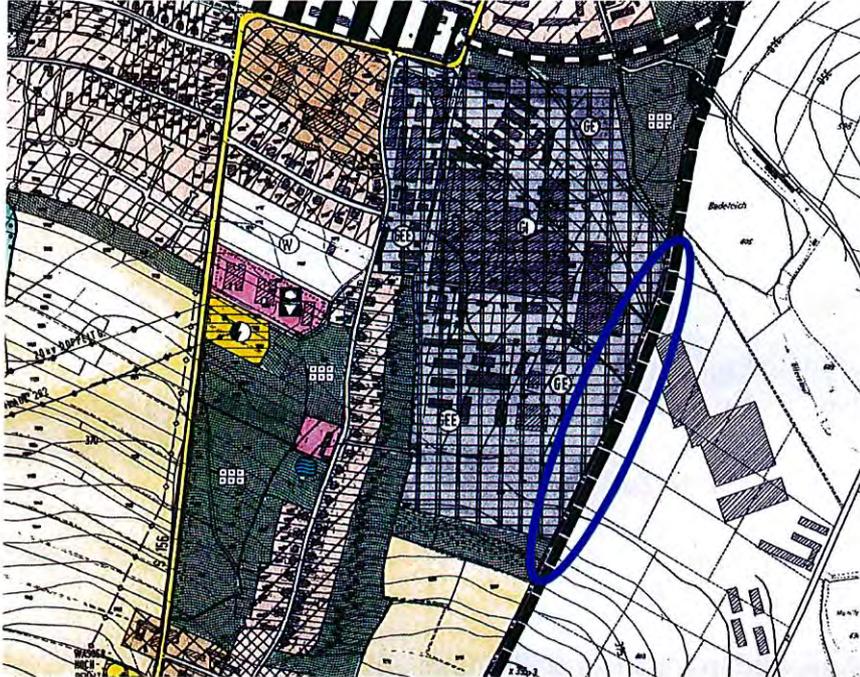
### **Landschaftsentwicklungsplan**

Für beide Flächennutzungsplanbereiche wurde ein Landschaftsentwicklungsplan erstellt.

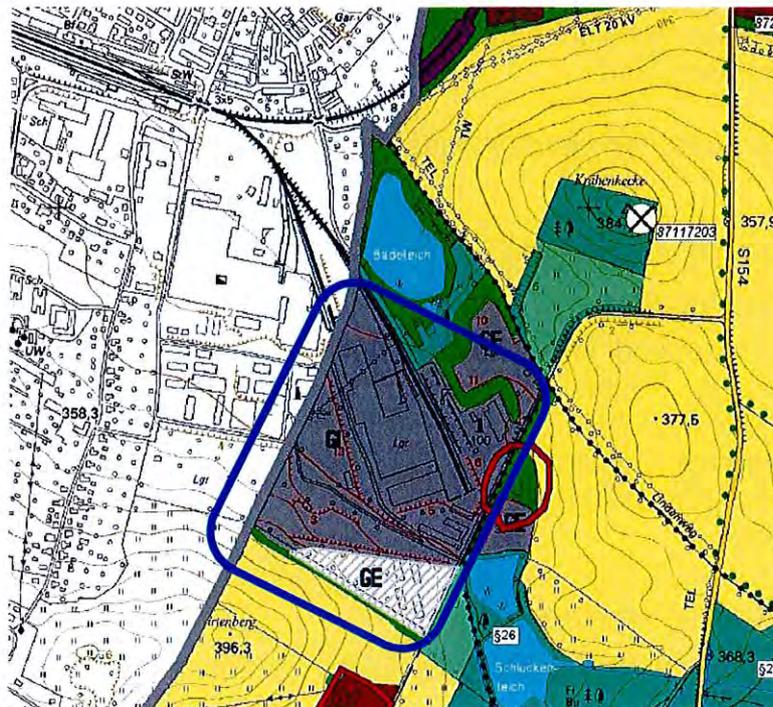
## 2.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird im Vorgriff auf einen gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Neustadt in Sachsen erstellt.

Der rechtskräftige Teil-Flächennutzungsplan Neustadt weist westlich angrenzend, teils einbezogen Gewerbe- bzw. Industrieflächen aus.



Ausschnitt aus dem FNP Neustadt in Sachsen von 1999, genehmigt durch Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 29.07.1999, 51-2511.10-87 Neustadt1



Ausschnitt FNP-Entwurf Hohwald, Bearbeitungsstand 12.12.2006

## 2.4 PLANGRUNDLAGEN

Grundlage für die Plandarstellung bilden:

- Katasterkartenauszug der aktuellen Liegenschaftskarte in digitaler Form
- Amtlicher Lageplan Vermessungsbüro Teßmer, vom 02.04.2014
- Abfragen der leitungsgebundenen Medien durch Ingenieurbüro Ohl
- Luftbilder der Stadt Neustadt in Sachsen
- örtliche Erhebungen
- Dokumentation zum Baugrund; Plan und Darstellung von Bodenprofilen Vermessungsbüro Teßmer vom 19.06.2014
- Ergebnisuntersuchung zur Deklarationsuntersuchung „Industriebrache Kirschallee“, AKZ: 87 227 029 BIS - Beratender Ingenieur Scherzer vom 05.07.2014,
- Schallschutzgutachten ABD 41873 vom 09.10.2014

---

## 3. BESTAND

---

### 3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das insgesamt ca. 17 ha große Plangebiet liegt an der Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Neustadt in Sachsen und der Gemarkung Langburkersdorf, südlich der Ortslage Langburkersdorf.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 1190/21, 1190/28, 1190/34, 1190/35, 1190/36, 1190/37, 1190/38 und 1190/39 der Gemarkung Neustadt, sowie die Flurstücke Nr. 603/17, 603/18, 603/19, 603/20, 603/21, 603/22, 603/23, 603/24, 603/25, 603/26, 603/27, 603/28, 603/29, T.v. 603/31, 603/32, 605/3, 605/5, 605/6, 605/7, T.v. 637/1, T.v. 637/4 und 637/5 der Gemarkung Langburkersdorf.

Es wird begrenzt durch:

- die Randbereiche der Kirschallee im Osten, Süden und Südwesten
- das Gewerbe- bzw. Industriegebiet Neustadt Süd – Fa. Capron im Westen / Nordwesten,
- den Freibadesee im Norden und den Altbestand Gewerbe Flurstück Nr. 603/21 im Nordosten.

### 3.2 LAGE UND EINORDNUNG

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Neustadt in Sachsen, an der westlichen Grenze des Ortsteiles Langburkersdorf. Mit sehr kleinen Bereichen überschneidet es die Gemarkungsgrenze von Neustadt.

Es steigt nach Süden hin an.

Die Erschließung ist über die Staatsstraße S 154 und von da aus über die Gemeindestraße „Kirschallee“ gesichert.

Im Norden quert der Schluckenbach (in alten Karten auch als Otterslauf bezeichnet) von Ost nach Nordwest das Plangebiet. Im Bereich südlich des ehemaligen Heizhauses ist das Gewässer verrohrt.

### 3.3 BAUBESTAND / NUTZUNG

Das Plangebiet ist in großen Teilen eine Industriebrache, die durch die Nutzungsaufgabe des ehemaligen Kombinates VEB „Fortschritt“ Landmaschinen in Neustadt entstanden ist. Teile des ehemaligen Kombinates konnten nach der Wiedervereinigung einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Zu nennen ist der Gebäudekomplex im Norden des Flurstückes 603/23, dem ehemaligen Zentrallager. Dieser Bereich wird zwischenzeitlich durch die Firma Logistics Group International (LGI) genutzt. Diese als Quartier III bezeichnete Teilfläche soll nahezu unverändert in die Planung übernommen werden.

Südlich davon befindet sich in einem Teil einer Lagerhalle eine Tischlerwerkstatt.

Die restlichen Gebäude auf diesem Flurstück sind ungenutzt. Die größeren Gebäude sind in der Planzeichnung als abzubrechende Gebäude dargestellt. Südlich schließt sich das Flurstück 603/26 an, auf dem von ehemals 4 noch 2 Gebäude stehen. Eines davon wird noch bis 2015 als Wohnheim genutzt.

Perspektivisch ist hier ebenfalls ein Abbruch vorgesehen.

Die meisten Gebäude verfielen bzw. wurden durch Vandalismus stark beschädigt.

### 3.4 GRUNDBESITZ

Die Gemeindestraße „Kirschallee“, einschließlich der kleinen Nebenflächen befindet sich im Eigentum der Stadt Neustadt in Sachsen.

Das Flurstück 603/23 der Gemarkung Langburkersdorf sowie kleinere angrenzende Nebenflächen sind im Eigentum des ICN.

Die Flurstücke 1190/21 Gemarkung Neustadt 603/18, 603/19; 603/20; 605/3, und 605/5 Gemarkung Langburkersdorf befinden sich im Eigentum der Capron GmbH.

Die Flurstücke 603/17 und 603/2 sind im Eigentum der Joseph Keller GmbH.

Das Flurstück 603/29 (Wohnheime) ist im Eigentum der Stadt Neustadt, wird an den Projektträger (ICN) übertragen.

### 3.5 STRASSEN UND WEGE

Das Plangebiet wird durch die Kirschallee erschlossen, die in Teilen auch Bestandteil des Geltungsbereiches ist.

Bisher führen zahlreiche Betonstraßen in das Gelände, von denen nur eine, die zum Quartier III, eine gewerbliche Erschließungsfunktion erfüllt.

Entlang des östlichen Teils der Kirschallee führt der Wanderweg blauer Strich von Neustadt in Richtung Unger. Auf der gleichen Trasse verläuft auch der Radweg.

### 3.6 ALTLASTEN / ALTSTANDORTE

Das gesamte Plangebiet ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Südlich der ehemaligen Bahntrasse handelt es sich um die SALKA Nr. 87 227 029, nördlich der Bahntrasse die SALKA Nr. 87 227 030.

Während der Bereich SALKA Nr. 87227029, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) mit dem Handlungsbedarf erkunden festgelegt ist und im Rahmen der Bebauungsplanung für die geplante gewerbliche Nutzung nutzungsbezogen saniert wird, ist der Teilbereich SALKA Nr. 87227030 entsprechend § 9 BBodSchG untersucht und als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Einer weiteren gewerblichen Nachnutzung des Bereiches SALKA Nr. 87227030 steht nichts entgegen, weiterführende Altlastenerkundungen entsprechend § 9 BBodSchG sind für die gewerbliche Nachnutzung nicht erforderlich. Da aber Bodenkontaminationen und Abfälle im Untergrund nicht grundsätzlich auszuschließen sind, sind Rückbaumaßnahmen bzw. Erd- und Tiefbauarbeiten auch in diesem Teilbereich ingenieurtechnisch zu begleiten, zu dokumentieren und dem Landratsamt als zuständige untere Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Betreffs der Abfallentsorgung sind die Ziele der Abfallwirtschaft nach § 1 Abs. 1 SächsABG einzuhalten.

Für den Bereich der SALKA Nr. 87 227 029 liegt eine umfangreiche Untersuchung des Büros BIS – Beratender Ingenieur Scherzer vor. Darin wurden die Gefährdungspotentiale untersucht, außer dem Pfad Boden-Grundwasser (keine Eluate) und Hinweise für den weiteren Umgang gegeben. Die Darstellung des Handlungsbedarfs ist in der Anlage 4.4. des Gutachtes dargestellt, die als Anlage 2 in die Begründung aufgenommen wird.

Entsprechend der Zusammenfassung wird festgelegt:

dass alle (Rück-) Baumaßnahmen im Bereich der SALKA-Nr. 87227029 und 87 227 030 altlastenfachlich zu begleiten und dokumentieren sind.

„Die Gebäude und Anlagen sind geordnet zurückzubauen. Im Vorfeld ist zu beräumen und zu entkernen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Abfallarten möglichst sortenrein separiert und erfasst und so ihrer Verwertung / Entsorgung fachgerecht zugeführt werden können. Sollte witterungs-, baukonstruktions- oder gebäudezustandsmäßig kein geordneter Rückbau in vollem Umfang möglich sein, ist durch die Wahl der Abbruchtechnologie und abbruchbegleitendes Sortieren der Anfall von Mischabfällen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Dies betrifft v.a. die Separierung belasteter / gefährlicher Abfälle, um eine Verunreinigung der mineralischen Bausubstanz zu verhindern und deren Wiederverwertung zu garantieren.“

Der Rückbau, die Entsorgung und der Transport sind nur durch entsprechende zugelassene Fachfirmen durchführen zu lassen.

### **3.7 REGELUNGEN NACH ERFOLGTER ALTLASTENSANIERUNG**

In der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sind umfangreiche Regelungen zum Umgang mit den sechs kleinen Bereichen, in denen sich Flächen die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, gekennzeichnet bzw. beschrieben.

Die Sanierung dieser Bereiche mit Altlastenverdacht ist in Abhängigkeit von der Fördermittelbereitstellung, bzw. des förderunschädlichen Baubeginns ab dem II. Halbjahr 2015 mit Abschluss 2016 vorgesehen.

Nach erfolgter Sanierung sind durch die Stadt Neustadt in Sachsen die Nachweise der ordnungsgemäßen Entsorgung vorzulegen und der Antrag auf Entlassung aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) beim Landratsamt zu stellen.

Nach Entlassung der Flächen aus dem SALKA ist für den Bebauungsplan eine nachrichtliche Ergänzung durch Herausnahme möglicher Altlastenverdachtsflächen zu beantragen.

Es ist dazu kein neuerliches Planverfahren mehr erforderlich.

---

## **4. PLANUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN**

---

### **4.1 PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN**

Die Stadt Neustadt in Sachsen hat sich zur Beseitigung der seit mehr als 20 Jahren nicht mehr genutzten Industriebrache entschlossen.

Dazu soll das Plangebiet neu geordnet, die ungenutzten Gebäude und Flächenbefestigungen abgebrochen und der gesamte Standort altlastentechnisch saniert werden.

Um eine Flächennutzbarkeit auch für Industrie mit größeren Hallen zu sichern, sollen möglichst große ebene Flächen geschaffen werden.

Dazu erfolgt eine Quartiersbildung mit nahezu ebenen Flächen in 5 unterschiedlichen Höhenstufen. Das Gelände wird dazu durch Auf- und Abtrag umgestaltet. Geländeterrassen bis 4,2 m lichte Höhe sollen mit Winkelstützelementen eingefasst werden.

Darüber hinausgehende Höhenunterschiede erhalten eine Böschung.

Abschnittsweise werden Einzelabschnitte entsprechend der Tragfähigkeit des Untergrundes und der Optimierung der Geländehöhen mit individuellen Konstruktionslösungen versehen.

Auf die Darstellung der Auf- und Abtragsflächen wird zugunsten der Planlesbarkeit verzichtet.

In günstiger Verkehrsanbindung zu den Ortslagen Neustadt und Langburkersdorf besteht hier die Möglichkeit Betriebe anzusiedeln, die hinsichtlich der Lärmemission etwas intensiver sein dürfen.

Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten wurde im Vorfeld der Planung ein Schallschutzgutachten erstellt und für die einzelnen Quartiersebenen flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt.

Der bestehende Gewerbebetrieb im nordöstlichen Bereich, von dem nur Teile im Plangebiet integriert sind, wurde aufgrund seiner Nähe zu schützenswerter Bebauung als Gewerbebestandort ausgewiesen.

Weitere Regelungen für den nördlich angrenzenden Bereich sind einem späteren Bebauungsplan vorbehalten.

Alle südlich des Bachlaufes angrenzenden Bereiche werden als Industriegebiet geplant um hier in Kombination mit dem westlich befindlichen Industrie- und Gewerbegebiet Capron den Industriestandort auszubauen.

Zulässig im Gebiet sind vor allem Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, entsprechend der BauNVO § 8 und § 9.

Von den zulässigen Ansiedlungen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaft und Betriebsinhaber, sowie Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel ausgenommen.

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen dient der uneingeschränkten Industrie- und Gewerbeentwicklung. Einzelhandel wird nur insofern ausgeschlossen, wie er über den Bedarf in diesem Gebiet hinausgeht oder nicht unmittelbar an einen produzierenden Gewerbebetrieb gebunden ist.

Sollten sich Betriebe oder Betreiber ansiedeln wollen, die der Störfallverordnung (12.BImSchV) unterliegen, ist deren Zulässigkeit im Einzelverfahren im Vorfeld der geplanten Ansiedlung zu prüfen.

## 4.2. BEBAUUNG UND GESTALTUNG

Zielstellung ist eine Planung, in der möglichst wenige Einschränkungen für eine Industrieansiedlung festgeschrieben werden.

So wird in den einzelnen Quartieren eine Bebauung entsprechend den Vorgaben der BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgeschöpft.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind mit 12,5 m in den Quartieren III, IV und V sowie 10,5 m in den Quartieren I und II festgesetzt. Im Quartier II erfolgt eine Untergliederung in IIa und IIb um mit differenzierten Schalleistungspegeln auf die östlich angrenzende Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen.

Im Quartier IV wurde für das Flurstück Nr. 603/18 eine Baugrenze festgelegt, die in Richtung Bebauungsplangrenze offen bleibt.

Sie dient der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Capron GmbH. Für den Neustädter Bereich des Capron Geländes existiert kein Bebauungsplan. Mit dieser Regelung sollen Erweiterungsmöglichkeiten über die Gemarkungsgrenze hinaus ermöglicht werden.

Für die Gebäudegestaltung wird lediglich die max. Gesamtlänge mit 360 m vorgeschrieben.

An bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gibt es Regelungen zu Werbeanlagen und zum Ausschluss von glänzenden Materialien und Blendwirkungen für das Umfeld auszuschließen.

## 4.3 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Zur inneren Erschließung des Baugebietes soll eine neue Planstraße (A) angelegt werden. Diese quert das Plangebiet zwischen dem östlichen und westlichen Bereich der Kirschallee und dient der innerörtlichen Erschließung des Gebietes. An die Planstraße A schließt die Planstraße B rechtwinklig an, die im östlichen Bereich gegenüber dem derzeitigen Bestand umgelegt und mit einer DIN-gerechten Gradienten zur Erschließung der vorhandenen Hallen im Quartier III und der neuen Quartiersebene II b dient.

Die Erschließung des Quartiers II a ist direkt von der Kirschallee möglich, kann aber auch über II b erfolgen.

Die öffentlichen Erschließungsflächen sollen auch der Aufnahme neuer Medientrassen dienen.

Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens durch die Zufahrt zur Capron GmbH über die Kirschallee und der hinzukommende Verkehr durch die Wiedernutzbarmachung der Industriefläche wird durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) der Ausbau des Knotenpunktes an der Einmündung zur Staatsstraße S 154 gefordert. Die Hauptzu- und -abfahrtsrichtung geht nach Norden in Richtung Langburkersdorf.

Daraus resultiert ggf. das Erfordernis die Kirschallee im Einmündungsbereich auszubauen. In einer gemeinsamen Beratung mit verantwortlichen Vertretern der Fachbehörden wurden folgende Festlegungen getroffen:

1. Die Stadt Neustadt verpflichtet sich mit dem LASuV eine Vereinbarung zum Ausbau des Knotenpunktes abzuschließen. Dabei ist der Ausbaugrad durch Messung der Verkehrsströme noch zu ermitteln und die Kostenbeteiligung am Ausbau des Knotenpunktes S 154 / Kirschallee festzuschreiben.
2. Die derzeit vorhandenen Verkehrsbewegungen auf der Kirschallee und der Staatsstraße S 154 werden durch Zählungen ermittelt.
3. Bis zur Realisierung von Umbaumaßnahmen werden verkehrsorganisatorische Maßnahmen wie Trennlinien und Überholverbot auf der Staatsstraße empfohlen.

Weitere Betrachtungen sind ggf. nach Vorliegen der Verkehrszahlen erforderlich.

## **4.4 VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.4.1 TRINKWASSERVERSORGUNG**

Die Trinkwasserversorgung verläuft im südlichen und östlichen Randbereich der Kirschallee als 100er-Leitung. Die Versorgung der vorhandenen Gebäude erfolgt aus westlicher Richtung aus dem Gelände der Capron GmbH. Perspektivisch ist eine neue 150er –Leitung aus östlicher Richtung vorgesehen, die in der öffentlichen Fläche im Straßenrandbereich eingeordnet wird. Von dieser Leitungstrasse sind die neuen Bauparzellen zu erschließen. Die Erschließungsplanung ist rechtzeitig mit dem Trinkwasserzweckverband Pirna / Sebnitz abzustimmen. Weiterhin ist mit dem Trinkwasserzweckverband vor Baubeginn ein Begehungstermin zu vereinbaren um verbleibende Leitungen zu schützen und Vorkehrungen gegen Beschädigungen beim Bau zu treffen. Neu verlegte Trinkwasserleitungen müssen durch das Gesundheitsamt des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge freigegeben werden.

### **4.4.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG**

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem zurzeit in 2 Richtungen.

Die östlichen Bereiche, Teile des Quartiers V und das Quartier II werden in die Leitung eingebunden, die als Druckleitung vom Langburkersdorfer Anbau kommt und ab der Einbindung der Wohnheime, Flurstück 603/26, als Freispiegelleitung geführt wird.

Der Kanal liegt in der Kirschallee und biegt nördlich der ehemaligen Bahntrasse ab. Er verläuft parallel zum Gewässer Schluckenbach in einem 200-er Kanal in Richtung Pumpwerk im Grundstück Freibadesee. Von da aus erfolgt die Ableitung über das Stadtgebiet in Richtung Kläranlage Polenz. Das Quartier III leitet zurzeit in den öffentlichen Kanal an der Gemarkungsgrenze Neustadt / Langburkersdorf in den Schacht P 208, ein. Darüber hinaus wird die Möglichkeit der Direkteinleitung in den städtischen Kanal parallel zum Schluckenbach mittels Pumpwerk in Erwägung gezogen.

### **4.4.3 REGENWASSERENTSORGUNG UND -RÜCKHALTUNG**

Die Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser erfolgt ebenfalls in 2 Richtungen. Die südwestlichen Flächen des Quartiers III werden entsprechend der topographischen Verhältnisse über den öffentlichen Kanal an der

Gemarkungsgrenze Neustadt / Langburkersdorf (Schacht RP 1100) abgeleitet.

Der östliche Bereich beginnend am südöstlichen Bogen der Kirschallee (Nähe Wohnheime) wird über die 300er Leitung in Richtung Norden geführt und in den Schluckenbach eingeleitet.

Für die neu geschaffenen Industriegebietsflächen (Quartier IV, V) sind neue Leitungen in der Erschließungsstraße A vorzusehen.

Aufgrund der Vorbelastungen aus früherer Industrienutzung, der kompletten Umgestaltung der Quartiere II, IV und V, sind nur bedingt Versickerungsmöglichkeiten vorhanden.

Die Planung geht mit Ausnahme der Stell- bzw. Parkplätze von einer vollflächigen Versiegelung der überbaubaren Industrie- und Gewerbeflächen aus. Damit wird das Niederschlagswasser über das vorhandene bzw. zu ergänzende Leitungssystem dem Vorfluter zugeführt.

Für die zusätzliche Versiegelung ist die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme an der Wachewiese unabdingbar.

Das unbelastete Niederschlagswasser von nicht kontaminierten Flächen ist außerhalb des Plangebietes mit einer erhöhten Rückhaltung im Badeteich und dem zusätzlichen Rückhalteraum auf der Wachewiese abzusichern. Die Umsetzung muss bis zur vollen Belegung des Industriegebietes erfolgt sein.

Wird bei Baumaßnahmen eine Wasserhaltung erforderlich (z. B. bei Gründungsarbeiten für die Stützwände) ist zum Abpumpen des Grundwassers in ein Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 WHG).

Vor Herstellung von Flächen mit Niederschlagswasserversickerung ist die Versickerungsleistung des Bodens zu überprüfen.

#### 4.4.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus der Trinkwasserleitung.

Zurzeit existieren 3 Unterflurhydranten, einer an der Westseite des Quartiers III Nr. 5217 mit einer Leistung von 129 m<sup>3</sup>/h, der Hydrant 6005 an der Südseite der Kirschallee mit 55 m<sup>3</sup>/h und der Hydrant 6006 am Gebäude Kirschallee 1 mit 48 m<sup>3</sup>/h.

Darüber hinaus steht gegenüber dem Einmündungsbereich der Planstraße A (derzeit Zufahrt LGI) der Mühlteich als Löschwasserreservoir zur Verfügung.

Für den Endausbau des Industrie- und Gewerbegebietes können die erforderlichen Mengen erst mit der geplanten 150er Leitung im Bereich der Erschließungsstraße A gesichert werden.

Mit der neu zu verlegenden 150er Trinkwasserleitung wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserbereitstellung entsprechend DVGW-Richtlinie W 405 von 96 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden gesichert wird.

Durch die Betriebe im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und deren Beschilderung gemäß DIN 14090 und Richtlinien für Flächen der Feuerwehr in eigener Regie sicherzustellen.

#### 4.4.5 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Das Baugebiet ist über die vorhandene Trafostation von der Kirschallee aus erschließbar.

Je nach Bedarf der Ansiedlungsbetriebe werden neue Trafostationen erforderlich werden. Eine Standortfestlegung und Größenordnung ist erst nach Bekanntwerden der ansiedlungswilligen Industriebetriebe möglich.

Im Bereich der Planstraße A sind Medientrassen vorgesehen.

Der Teil der Hauptversorgungskabel, der von den Veränderungen im Plangebiet nicht beeinträchtigt wird, wurde in die Planzeichnung Teil A aufgenommen und mittels Leitungsrecht (LR 2) gesichert.

Weitere, nicht dargestellte Leitungen sind aufgrund der umfangreichen Erdbewegungen neu zu verlegen.

Die Versorgung des Plangebietes ist von dem ca. 600 m westlich gelegenen Umspannwerk der ENSO aus möglich.

Generell sind bei der Errichtung von Bauwerken folgende seitliche Mindestabstände zu den Energieanlagen einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken	0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube	1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank)	3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert)	1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten	6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten	7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert)	1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen	3,0 m an allen Seiten
Ausnahme Umspannstationen bis 2 m Höhe	2,5 m an öffnungslosen Seiten

Der Abstand zum Kabel bei Maschinen muss mind. 30 cm betragen. Es ist eine Überdeckung von 60 cm zu gewährleisten. Zur Ermittlung der Verlegetiefe sind Suchschachtungen mittels Querschlägen durchzuführen.

Können die Abstände nicht eingehalten werden, ist eine zwingende Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen notwendig.

In Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln ist nur Handschachtung gestattet.

Bei Baumaßnahmen sind die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV-Vorschriften) zu beachten.

Die Bereitstellung bzw. die Mitbenutzung von Leitungstrassen ist zu sichern. Die Bereitstellung der Elektroenergie kann im Rahmen der Standorterschließung durch das Versorgungsunternehmen für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude z.B. Wärmepumpen abgesichert werden.

Darüber hinausgehender Bedarf ist durch die anzusiedelnden Betriebe mit dem Versorger in Eigenregie zu regeln.

#### 4.4.6 GASVERSORGUNG

Das Gebiet verfügt bisher über keinen Gasanschluss.

Seitens des Versorgers gibt es zurzeit keine Bemühungen das Gebiet an die Gasversorgung anzubinden.

#### **4.4.7 FERNMELDEANLAGEN**

Das Gebiet ist von der Kirschallee aus fernmeldetechnisch erschlossen.

Die Hauptleitung zu den Bestandsgebäuden (LGI) wurde als Trasse übernommen und durch das Leitungsrecht LR 3 gesichert. Auch hier sind aufgrund der massiven Geländeregulierungen Beeinträchtigungen sowie Neu- und Umverlegungen erforderlich.

Die innere Erschließung ist mit dem Versorgungsunternehmen noch abzustimmen.

Die Mitbenutzung von öffentlichen und privaten Wegen und die Eintragung von Leitungsrechten zu Gunsten der Telekom Deutschland ist zu gegebener Zeit im Rahmen der Erschließungsplanung vorzunehmen.

Ein entsprechender Antrag ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn beim Versorgungsunternehmen zu stellen.

#### **4.4.8. MÜLLENTSORGUNG**

Die Entsorgung des anfallenden Mülls wird gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge unter Verantwortung des Zweckverbandes „Abfallentsorgung Oberes Elbtal“ (ZAOE) durch ein Entsorgungsunternehmen ausgeführt.

Für Abfallbehälter sind befestigte Flächen und Zufahrtswege vorzusehen und so anzulegen, dass sie den Bedingungen der Abfallwirtschaftssatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) und den Bestimmungen der Berufsgenossenschaft der Müllwerker entsprechen. Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen. Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten.

Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten. Bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

#### **4.4.9 WERTSTOFFERFASSUNG**

Die Entsorgung erfolgt ebenfalls unter Verantwortung des ZAOE durch Entsorgungsunternehmen.

#### **4.4.10 NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT**

Für das Plangebiet empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

Das Plangebiet liegt nach dessen bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler

Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen.

Mit Veröffentlichung der EU-Richtlinie zu Radon am 17. Januar 2014 wurden nun verbindliche Regelungen getroffen, die noch in nationales Recht umzusetzen sind.

Die Richtlinie beinhaltet vor allem die Einführung von Referenzwerten für die Radonkonzentration in Innenräumen von 300 Bq/m<sup>3</sup>. Diese darf auch an Arbeitsplätzen im Jahresmittel nicht höher sein.

Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 300 Bq/m<sup>3</sup> und bei bestehenden Gebäuden bei 400 Bq/m<sup>3</sup>.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das Landesamt, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radon-schutzmassnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz besteht die Möglichkeit sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle

Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4; 08301 Bad Schlema, Internet: [www.strahlenschutz.sachsen.de](http://www.strahlenschutz.sachsen.de) zu wenden.

Die Abstimmung mit der Beratungsstelle ergab, dass das Baugebiet nach den Prognosen der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft in der Kategorie 1, der untersten Kategorie angesiedelt ist.

Mit der Ausführung der Bauwerke nach dem Stand der Technik entsprechend DIN 18195 und Anlagen wird ein ausreichender Schutz vor der natürlichen Umweltradioaktivität erreicht.

## **4.5 BAUGRUND, BODENSCHUTZ UND ATTLASTEN**

### **4.5.1 BAUGRUND**

Für den Bereich des Industriegebietes wurde ein umfangreiches Baugrundgutachten durch das Ingenieurbüro Köbsch aus Dresden erstellt.

Dieses bildet die Grundlage für die Aussagen im Umweltbericht.

Das Gutachten vom 19.01.2015 enthält folgende Grundaussagen:

#### Geologische Verhältnisse

Der Standort liegt regionalgeologisch im Bereich pleistozäner Bildungen über dem paläozoischen Grundgebirge. Folgendes Regelprofil ist vorhanden:

– pleistozäner Gehängelehm (nur vereinzelt)

- pleistozäner Geschiebelehm
- pleistozäner Schmelzwassersand (nur vereinzelt)
- paläozoisches Festgestein (Lausitzer Granodiorit)

#### Schichtenverhältnisse

Bedingt durch derzeitige und ehemalige Bebauung und die damit verbundenen anthropogenen Auffüllungen zeigt die Erkundung oberflächennah unterschiedliche Schichten und Lagerungsverhältnisse. Der tiefere Untergrund zeigt näherungsweise einheitliche bis lokal unterschiedliche Baugrundverhältnisse.

Unter anthropogenen Auffüllungen mit Dicken von 0,3 m (Schurf R8) bis lokal > 2,9 m (Schurf B16) lagert zunächst vereinzelt pleistozäner Gehängelehm sowie Geschiebelehm (Schluff und Ton, feinsandig, kiesig und vereinzelt Sand, stark tonig, schluffig, kiesig) mit Schichtdicken bis ca. 1,5 m. Darunter stehen vereinzelt pleistozäne Schmelzwassersande (Sand, schwach schluffig) an. Unterlagert werden die anthropogenen Auffüllungen, der Gehänge- bis Geschiebelehm sowie die Schmelzwassersande von paläozoischem Lausitzer Granodiorit, der oberflächlich vereinzelt tonig bis überwiegend schluffig-sandig-zersetzt ist.

Der stark entfestigte Fels wurde in den Rammkernsondierungen und den Schürfen nur vereinzelt erreicht; dieser steht je nach Lage und Höhe der Untersuchungspunkte bei ca. 2,5 m – 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Erfahrungsgemäß ist die Felsoberfläche nicht stetig; lokal können Felssenkungen sowie Felsauftragungen auftreten.

#### Grundwasserverhältnisse

Hier werden die planungsrelevanten Fakten aus dem 1. Geotechnischen Bericht v. 05.12.1014 (XII) wiedergegeben:

„Während der Erkundungsarbeiten im Dezember 2014 wurde in den Schürfen und im überwiegenden Teil der Rammkernsondierungen im Allgemeinen kein oberflächennahes Grundwasser festgestellt.

Schichten- und Sickerwasser wurde in den Schürfen gleichfalls nicht angetroffen.

Eine Ausnahme stellt die Tallage (Standort Lagerhallen/Nutzer LGI und Gleisanlage) dar. Hier wurde in RKS B10 lokal Wasser bei ca. 2,7 m unter GOK angetroffen. Bei dem angetroffenen Wasser in RKS B10 handelt es sich um ein mehr oder minder ständig vorhandenes Grund- bzw. Schichtenwasser, das auf bzw. in dem Felsersatz in nordwestliche Richtung fließt. Wasserstauer ist der entfestigte bis angewitterte Granodiorit.

Im Untersuchungsgebiet ist – außer im Bereich der Lagerhallen sowie der Gleisanlage im Nordteil - kein zusammenhängender Grundwasserspiegel vorhanden.

Ein Zusammenhang des ständig wasserführenden Schluckenbaches (OF Wasserspiegel ca. 342,9 m ü NHN) mit dem in der Tallage (Lagerhallen, RKS B10) angetroffenen Grundwasser (340,37 m ü NHN) ist offensichtlich nicht vorhanden. Im streckenweise zurückgebauten Gleisbereich östlich B12 wurde eine wassergefüllte Aufgrabung beobachtet (Wasserhöhe nicht eingemessen, näherungsweise liegt OK Wasserspiegel bei 340,3 m ü NHN). Offensichtlich zeigt diese Aufgrabung den in RKS B10 festgestellten Schichten- bzw. Grundwasserhorizont.

Zusätzlich ist in Abhängigkeit von der Jahreszeit und intensiven Niederschlägen in den anthropogenen Auffüllungsschichten sowie im Gehänge- und Geschiebelehm temporär und lokal mit Schichten- und Stauwasser zu rechnen. Im Fels kann lokal und temporär Kluftwasser zirkulieren.“

#### 4.5.2 BODENSCHUTZ

Anwendung der **Bodenschutzmaßnahmen** während der Geländeregulierung v.a. Einhaltung der DIN-Norm 18915 - Anweisungen zum Umgang mit dem humosen Oberboden (Mutterboden), fachgerechte Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung nach DIN 19731.

Gemäß § 4 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 1 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Da die mit der geplanten Baumaßnahme einhergehende Flächeninanspruchnahme unvermeidbar ist, kann nur auf einen sorgsam und auf dessen Erhaltung gerichteten Umgang mit den im Planungsgebiet vorliegenden Böden hingewirkt werden.

Nach § 12 Abs. 2 BBodSchV ist das Auf- und Einbringen von Materialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Rahmen von Rekultivierungsvorhaben nur zulässig, wenn insbesondere nach Art, Menge, Schadstoffgehalten und physikalischen Eigenschaften die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorrufen und mindestens eine der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Buchstabe b und c des BBodSchG genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt wird.

#### 4.5.3 WIEDERVERWERTUNG VON AUSHUBMATERIAL

Bei der Wiederverwendung des Aushubmaterials bei der Geländeregulierung ist ggf. eine Kalk- bzw. Zementstabilisierung von bindigen Böden erforderlich um die Standsicherheiten der Böschungen zu sichern.

Bodenaushub soll vorrangig wieder im Vorhabensgebiet verwertet werden. Für die Mengen, für die das nicht möglich ist, ist eine ordnungsgemäße Entsorgung nach KrWG sicherzustellen.

Der Einbau von Bodenmaterialien eines anderen Herkunftsortes ist zuvor mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die Verwertung der Abfälle hat unter Beachtung der Regelungen des KrWG, sowie der hierzu ergangenen Verordnungen ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Es ist eine der Art und Beschaffenheit des Abfalls entsprechend hochwertige Verwertung anzustreben. Bzgl. der Anforderungen an das Recyclingmaterial gilt der Erlass „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des SMUL vom 11.01.2006 in Verbindung mit der Verlängerung durch das SMUL vom 15.12.2010.

#### 4.5.4 UMGANG MIT ALTLASTEN IM GEWERBEGEBIET

Bei Änderung der bisherigen gewerblichen Nutzung bzw. Eingriffe durch Bodenarbeiten usw. im Bereich der zu belassenden Altlast SALKA Nr. 87 227 030 ist eine fachliche Baubegleitung bzw. eine Gefährdungsbewertung mit Schlussfolgerungen für den weiteren Handlungsbedarf vorzusehen, sowie der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde rechtzeitig vorher die Entsorgungskonzeption zu übergeben.

Besteht gemäß § 9 Abs.2 BBodSchG auf Grund konkreter Anhaltspunkte der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast, kann die zuständige Behörde anordnen, dass die in § 4 Abs. 3 und 5 BBodSchG genannten Personen die notwendigen Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen haben. Die zuständige Behörde kann verlangen, dass Untersuchungen von Sachverständigen oder Untersuchungsstellen nach § 18 BBodSchG durchgeführt werden.

Gemäß § 10 SächsABG sind verursachte oder bekannt gewordene schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Dies gilt insbesondere bei Berührung oder Anschnitt von Kontaminationsherden (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkipnungen von Chemikalien u. a.) im Zuge von Erd- und sonstigen Bauarbeiten. In diesem Fall sind sofort Maßnahmen zu ergreifen, die eine Gefährdung und/oder Kontaminationsverschleppung ausschließen. Die Kontaminationsherde sind zu sichern und die zuständige Umweltbehörde (Landratsamt, Referat Abfall/Boden/Altlasten) in Kenntnis zu setzen.

Zur Bewertung der Altlastenverdachtsflächen sollten neben den Grenzwerten (Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmewerte) der BBodSchV die Bewertungshilfen bei der Gefahrenverdachtsermittlung in der Altlastenbehandlung (LfULG, 2014) verwendet werden.

Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten im Bereich der Altstandorte ist zu beachten, dass es im Rahmen der Bauausführung zu erhöhten Aufwendungen hinsichtlich der ordnungsgemäßen Entsorgung anfallender schadstoffbelasteter Aushubmassen und Sicherung des Untergrundes (Sanierungsmaßnahmen) kommen kann.

---

## 5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICH- UND ERSATZ

---

Die Belange der Grünordnung wurden im Umweltbericht / Grünordnungsplan aufgrund der bisher erfolgten Untersuchungen überarbeitet und komplett neu gefasst.

Aus diesem Grund werden auch alle Unterpunkte neu gefasst.

Aufgrund des Umfangs und der Vielfältigkeit der Bewertungen dauern die Arbeiten noch an und können aus artenschutzrechtlichen Gründen erst im Sommer 2015 abgeschlossen werden.

Verschiedene Maßnahmen des Artenschutzes wurden bereits erbracht und werden im Umweltbericht, Teil C unter Ziffer 3.2.3 detailliert dargestellt.

Die detaillierte Erfassung und die Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen werden ebenfalls im Umweltbericht, zusammengestellt. In die Begründung werden nur die wesentlichen Maßnahmen stichpunktartig übernommen.

### 5.1 VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

#### 5.1.1 Baumfällungen

Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum 1.10. - 28.02. durchzuführen. Bei offensichtlichen Baumquartieren müssen durch den Eigentümer bzw. beauftragter Fachleute vorab Sichtkontrollen auf Besatz schützenswerter Tierarten zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erfolgen.

Die Maßnahme dient dem Artenschutz.

#### 5.1.2 Erhaltung von Vegetations-/ Gehölzflächen

Der auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen vorhandene Gehölzbestand ist einschl. anschließender Vegetationsflächen zu erhalten. Dies betrifft die Böschung zwischen Quartier IV und III bzw. II, den Gehölzstreifen an der nordöstlichen Grenze des B-Plan-Gebietes zum Freibadesees sowie das „Straßenbegleitgrün“ entlang der Kirschallee einschließlich aller Alleeabschnitte. Im Zuge der Baumaßnahmen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um den Erhalt der Gehölzflächen ohne Beeinträchtigungen zu gewährleisten. Auf diesen Flächen sind auch keine Baustelleneinrichtungsflächen, Materiallagerungen u. dgl. zulässig. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleichwertiger und gleichartiger Gehölze zwingend.

Der zu erhaltende Gehölzstreifen zwischen Industriegebiet und Freibadesees ist vor allem in der Strauchschicht durch zusätzliche Pflanzungen blickdicht zu gestalten. Die Maßnahme dient dem Erhalt und der Verbesserung vorhandener ökologischer Funktionen.

#### 5.1.3 Erhaltung von Vegetations-/ Gehölzflächen im Bereich des verrohrten Bachlaufs

Der auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen vorhandene Gehölzbestand ist einschl. sämtlicher Vegetationselemente zu erhalten. Eingriffe sind ausnahmsweise in Verbindung mit Reparaturen / Arbeiten am Kanal oder in Verbindung mit einer Offenlegung des Baches gestattet. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleichwertiger und gleichartiger Gehölze zwingend.

Die Maßnahme dient dem Erhalt und der Verbesserung vorhandener ökologischer Funktionen.

## **5.2 AUSGLEICHSMAßNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES**

### **5.2.1 Pflanzung von Gehölzflächen**

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Ziel ist eine dichte Gehölzfläche. Rahmenbedingungen: 1 Pflanze pro m<sup>2</sup>, Mindestqualität verpflanzter Strauch 80-100 bzw. verpflanzter Heister 150-200 / Hochstamm StU ab 16 cm.

Die Pflanzung von Bäumen in der Leitungsschutzzone verschiedener Medien-träger ist zu unterlassen, stattdessen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu pflanzen. Die Maßnahme dient der Verbesserung ökologischer Funktionen im Plangebiet.

### **5.2.2 Pflanzung von Bäumen/ Hochstämmen**

Im B-Plangebiet sind 77 Bäume als Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16 cm als Ersatz im Verhältnis 1:1 für die gefällten Bäume über 30 cm StD zu pflanzen.

Zum Teil können diese innerhalb der Pflanzflächen untergebracht werden. Darüber hinaus sind die Festlegungen zu Bepflanzung von Stell- und Parkflächen mit einzubeziehen.

Die Maßnahme dient der Verbesserung ökologischer Funktionen im Plangebiet.

### **5.2.3 Begrünung der Stützmauern mit Efeu**

Sämtliche Stützmauern zur Herstellung ebener Quartiere mit einer Höhe über 2 m sind mit Efeu - *Hedera helix* zu begrünen. Rahmenbedingungen: Pflanzqualität mind. Busch 2 x v. 4 Tr. 40 - 60 cm, Pflanzung 1 Stk. / 2 lfdm Stützmauer. Auch diese Maßnahme dient der Verbesserung ökologischer Funktionen im Plangebiet.

### **5.2.4 Mindestdurchgrünung der Industrie-/ Gewerbeflächen außerhalb der festgesetzten Grünflächen**

Auf mind. 20% der nicht überbaubaren Fläche sind Gehölzflächen wie in 13.2.1 beschrieben zu pflanzen; je 10 angefangener Stellplätze ist mind. ein Hochstamm gemäß Pflanzliste Ziffer 5.2.5 zu pflanzen.

### **5.2.5 Arten und Qualitäten der Pflanzmaßnahmen zu 5.2.1 bis 5.2.4**

#### **Anzupflanzende Baum- und Straucharten**

##### Bäume:

Stiel- Eiche (*Quercus robur*), Trauben- Eiche (*Quercus petraea*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Silber- Weide (*Salix alba*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winter- Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Buche (*Fagus sylvatica*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Wild- Apfel (*Malus sylvestris*), Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)

Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *C. monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schneeball (*Viburnum opulus/ lantana*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Wildrose (*Rosa canina*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*).

**5.2.6 Zeitlicher Verlauf der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen**

Die Pflanzmaßnahmen sind im engen zeitlichen Zusammenhang mit der baurechtlich relevanten Nutzungsänderung des Baugrundstückes zu erfüllen, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen des jeweiligen Quartiers folgenden Pflanzperiode.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen und bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen (i. d. Regel 3 Jahre). Pflanzausfälle sind bis zum Erreichen des Begrünungszieles eines dichten Gehölzbestands in der je darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die geschaffenen Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eine den Standortgegebenheiten und lokalen Bedingungen angepasste Unterhaltungspflege ist zur dauerhaften Erhaltung der Gehölzflächen erforderlich. Diese soll eine freie Entwicklung und auch Naturverjüngung der Bestände fördern.

---

**6. STATISTIK FLÄCHENBILANZ**

---

Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	ha <sup>2</sup>	%
<b>Industrie-, Gewerbegebiet</b>	13,7	79,3
<b>Grünfläche (öffentlich, privat Straßenverkehrsgrün)</b>	2,4	14,1
<b>Verkehrsfläche</b>	1,2	6,6
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.3</b>	<b>100,0</b>

## 7. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

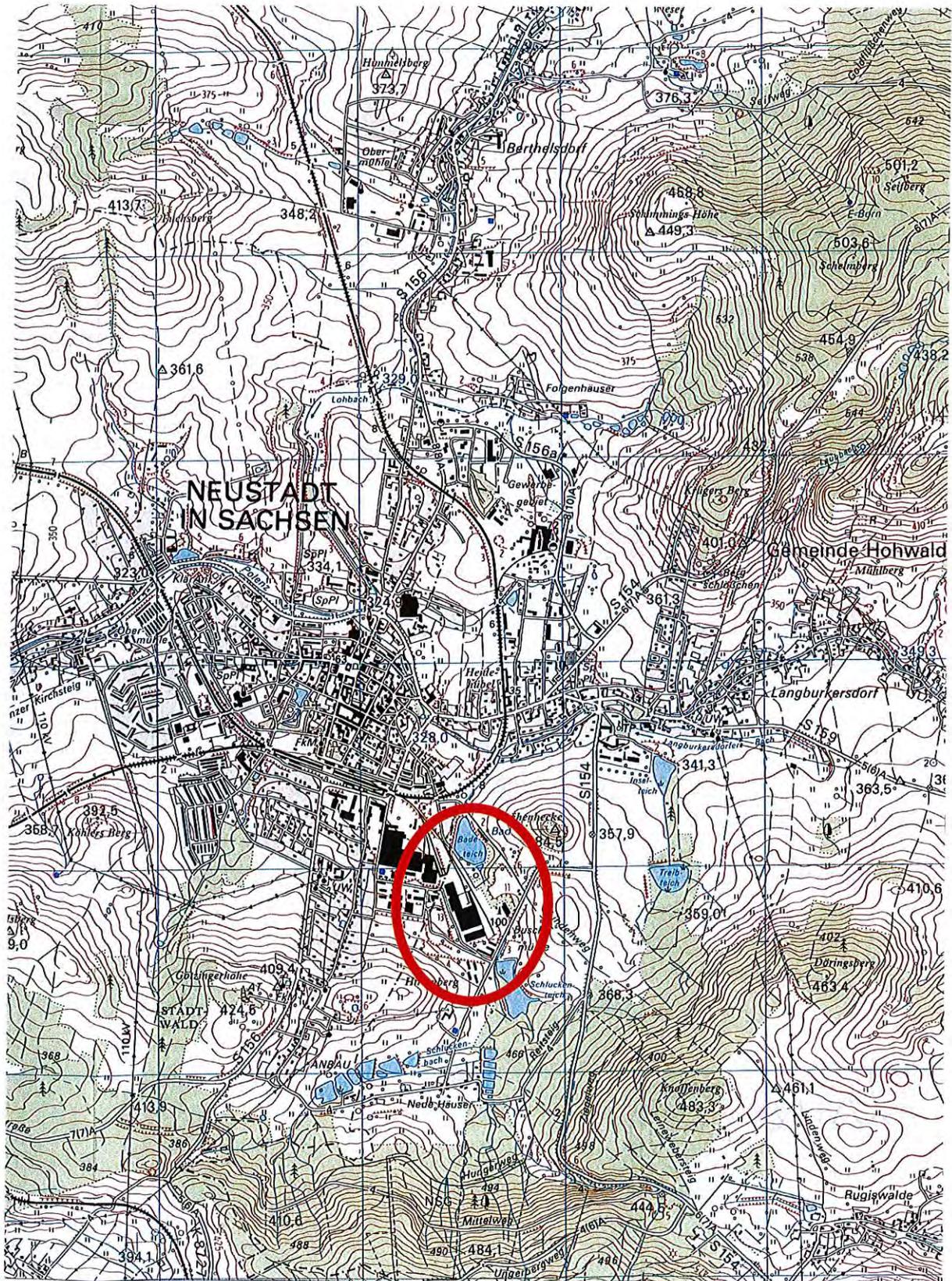
	Datum
- Aufstellungsbeschluss Nr. SR-14-029 zum Bebauungsplan	17.09.14
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Neustädter Anzeiger Nr. 20 vom	02.10.14
- Bestätigung des Vorentwurfs- und Erweiterung des Aufstellungsbeschluss im Stadtrates Nr. SR-14-052	16.10.14
- frühzeitige Anhörung TÖB	17.10.14
- frühzeitige Bürgerbeteiligung	
a.) Bekanntmachung im Neustädter Anzeiger Nr. 22	30.10.14
b.) Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung vom	10.11.14
bis	25.11.14
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden	17.10.14
- Abwägung durch den Stadtrat Beschluss Nr. 15-076	25.02.15
- Feststellung des 1. Entwurfs und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Beschluss Nr. SR-15-077	25.02.15
- Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	26.02.15
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Neustädter Anzeiger Nr. 5	06.03.15
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	16.03.15
bis	17.04.15
- Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger durch den Stadtrat Beschluss Nr. SR 15 - 110	17.06.15
- Satzungsbeschluss durch den Stadtrat Nr. SR 15 - 111	17.06.15
- Mitteilung über die Abwägung	18.06.15
- Genehmigung durch das Landratsamt Sächsische Schweiz / Osterzgebirge Az.: vom	
- Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	
- Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	

  
Elsner  
Bürgermeister



Anlagen:

- 1 – Übersichtsplan
- 2 - Übersichtslageplan mit Darstellung des empfohlenen Handlungsbedarfes Altlasten
- 3 - Schallschutzgutachten ABD 41873/14 vom 09.10.2014



**ANLAGE 2**

