

# NEUSTADT IN SACHSEN

LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



## *1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52* zur „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“

### **BEGRÜNDUNG**

TEIL B2

### **SATZUNG**

Projekt: **1618**

vom **25.08.2017**, geändert am **17.11.2017**

mit redaktionellen Ergänzungen vom **26.02.2018**

*xxx- Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 52 zur „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ vom 08.10.2014, zuletzt geändert am 20.05.2015*

*xxx – Änderungen gegenüber dem Vorentwurf in der Fassung vom 25.08.2017*

*xxx - redaktionelle Ergänzungen vom 26.02.2018*

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrt Neustadt in Sachsen – Tel. 03596 - 58 630  
Fax 03596 - 50 90 380

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT	3
2.	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	4
2.1	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	4
2.2	ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
2.3	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
2.4	PLANGRUNDLAGEN	8
3.	BESTAND	8
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
3.2	LAGE UND EINORDNUNG	8
3.3	BAUBESTAND / NUTZUNG	9
3.4	GRUNDBESITZ	9
3.5	STRASSEN UND WEGE	9
3.6	ALTLASTEN / ALTSTANDORTE	10
4.	PLANUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	11
4.1	PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN	11
4.2.	BEBAUUNG UND GESTALTUNG	12
4.3	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	12
4.4	VER- UND ENTSORGUNG	13
4.4.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	13
4.4.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	13
4.4.3	REGENWASSERENTSORGUNG UND -RÜCKHALTUNG	14
4.4.4	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	14
4.4.5	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	15
4.4.6	GASVERSORGUNG	16
4.4.7	FERNMELDEANLAGEN	16
4.4.8.	MÜLLENTSORGUNG	16
4.4.9	WERTSTOFFERFASSUNG	16
4.4.10	NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT	17
4.5	BAUGRUND, BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN	18
4.5.1	BAUGRUND	18
4.5.2	BODENSCHUTZ	19
4.5.3	WIEDERVERWERTUNG VON AUSHUBMATERIAL	19
5.	GRÜNORDNUNG / AUSGLEICH- UND ERSATZ	20
5.1	VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	20
5.2	AUSGLEICHSMAßNAHMEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	21
6.	STATISTIK FLÄCHENBILANZ	22
7.	AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	23

### ANLAGEN:

- 1 ÜBERSICHTSPLAN
- 2 SCHALLSCHUTZGUTACHTEN ABD 41873/14

---

## 1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT

---

*Die Stadt Neustadt in Sachsen beabsichtigt den Bebauungsplan „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“, genehmigt durch Bescheid des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge Az.: 3230-14.6.28-621.4-260.030-02.0 vom 01.07.2015 in einigen Teilen zu ändern.*

*Die 1. Änderung bezieht sich auf alle die Flächen des Bebauungsplanes mit Ausnahme des Flurstückes Nr. 603/21.*

*Dieses soll in einem weiteren Bebauungsplan Nr. 54 „Kirschallee – Gebiet II“ planerisch behandelt werden. Für dieses Gebiet wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Neustadt in Sachsen am 24.02.2016 gefasst. Gleichzeitig wurde für das Gebiet eine Veränderungssperre nach § 14 in Verbindung mit § 16 BauGB erlassen.*

*Die Veränderungssperre ist mit Veröffentlichung im Neustädter Anzeiger vom 11.03.2016 in Kraft getreten.*

*Aus dem Bebauungsplan „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ entfallen somit die Grün und Gewerbeflächen nordöstlich des ehemaligen Anschlussgleises.*

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~~), ~~603/35~~, ~~603/36~~, 603/24, ~~603/25~~ ~~603/38~~, ~~603/39~~; 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 Industriebranche 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

*werden gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert.*

Die Beseitigung der Industriebranche, mit Abbruch der Altbestandsgebäude in den Quartieren *II, IV und V* und Aufarbeitung von Altlasten *wurden im Ursprungsbebauungsplan geregelt und durchgeführt. Nach dem Abschluss dieser Maßnahmen kann auf die weitreichenden Darstellungen in großen Teilen verzichtet werden.*

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.

*Anlass für die Änderung sind:*

- 1. Optimierung der Erschließungsstraße 1 (ehemals Planstraße A), geringfügige Achskorrektur Erschließungsstraße 2,*

2. *Einordnung des Regenrückhaltebeckens in das Plangebiet,*
3. *Einarbeitung der Altlastensanierung und damit Herausnahme der wesentlichen und umfangreichen Regelungen zum Umgang mit Schadstoffen,*
4. *Änderung Aussagen zu den Stützbauwerken, daraus folgend der Baugrenzen sowie Anpassung der Grünflächen,*
5. *Darstellung bzw. Änderungen der Quartierszufahrten,*
6. *Anpassen der Bezugshöhen der Quartiere II bis V,*
7. *Anpassung der Leitungsrechte,*
8. *Anpassung der Baugrenzen zur optimalen Grundstücksnutzung unter Beachtung der Geländegestaltung,*
9. *Übernahme der durch Teilung entstandenen Grundstücksgrenzen*

---

## 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 grenznahes 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.

*Eine weitere Fortschreibung für Teilbereiche an der Dresdner Straße wurde im Jahr 2017 abgeschlossen. Diese Änderung berührt nicht die aktuelle Fortschreibung des Bebauungsplanes.*

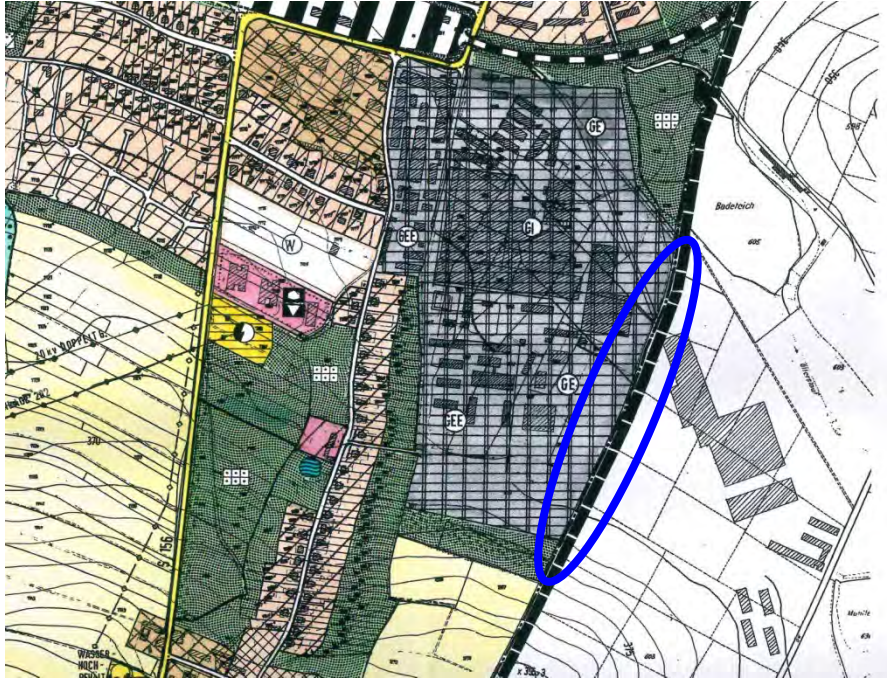
### Landschaftsentwicklungsplan

Für beide Flächennutzungsplanbereiche wurde ein Landschaftsentwicklungsplan erstellt.

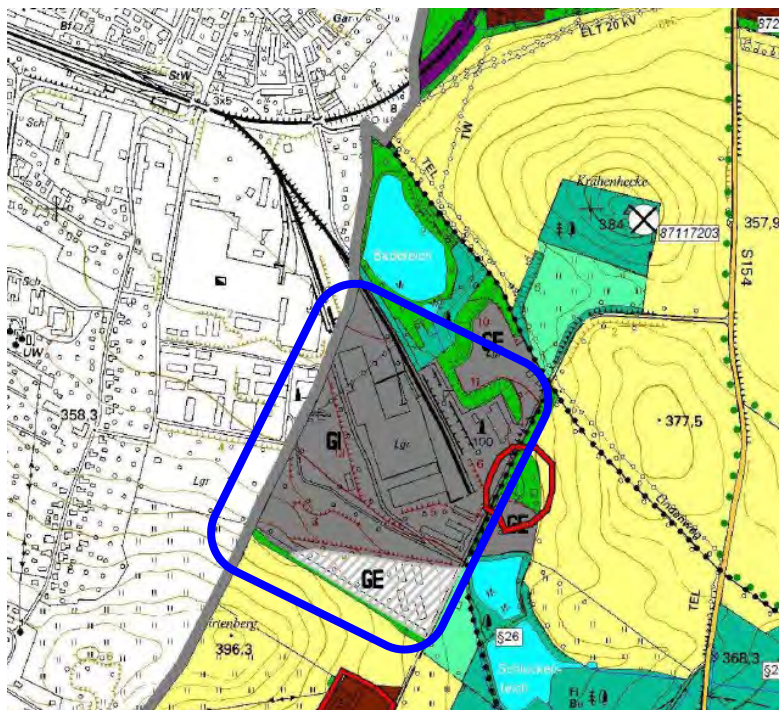
## 2.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Der rechtskräftige Teil-Flächennutzungsplan Neustadt weist westlich angrenzend, teils einbezogenen 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



Bearbeitungs-  
gebiet

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 / **Ergänzung Grundstücksteilung Flurstück Nr. 603/23 Stadt Neustadt in Sachsen**
- Luftbilder der Stadt Neustadt in Sachsen
- örtliche Erhebungen
- **diverse Stellungnahmen des Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge zur Beseitigung von Altlasten „Industriebrache Kirschallee“, AKZ: 87 227 029 auf der Grundlage der Untersuchungen des BIS - Beratender Ingenieur Scherzer,**
- **Lageplan grünordnerische Maßnahmen Büro für Landschaftsarchitektur Hübner vom 04.04.2017,**
- **Vorentwurfsplanung Quartier III – V Ingenieurbüro Ohl Stand August 2016 – Juli 2017**
- **Lageplan zur Ausführung Schmutz- und Regenwasser IB Buder GmbH**

---

## 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~~), ~~603/35~~, ~~603/36~~, 603/24, ~~603/25~~ ~~603/38~~, ~~603/39~~; 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 **grenzt** der Schluckenbach (in alten Karten auch als Otterslauf bezeichnet) von Ost nach Nordwest **an** das Plangebiet. Im Bereich südlich des ehemaligen Heizhauses ist das Gewässer verrohrt.



### 3.3 BAUBESTAND / NUTZUNG

Das Plangebiet *war* 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.

Mit den Bebauungsplan „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ wurden mit Ausnahme des Gebäudekomplexes im Norden des ehemaligen Flurstückes 603/23 (*neu Flurstück Nr. 603/36*), dem ehemaligen Zentrallager, alle Bauwerke abgebrochen.

Das Bestandsgebäude wird durch die Firma Logistics Group International (LGI) genutzt.

*Alle weiteren Gebäude und Flächenbefestigungen wurden zwischenzeitlich abgebrochen und einer fachgerechten Entsorgung zugeführt. Dazu erfolgte eine umfangreiche fachliche Begleitung durch Fachplaner / Gutachter. Die entsprechenden Dokumentationen wurden beim Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge eingereicht und genehmigt. Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen wurden wie geplant realisiert. Regelungen zur Grünordnung sind auf der Grundlage der getroffenen Regelungen anzupassen und noch auszuführen.*

Der Bereich des Quartiers III wurde nahezu unverändert in die Planung übernommen werden.

*Auf die separate Darstellung von privaten Verkehrsflächen wurde zu Gunsten der freien industriellen Nutzung verzichtet.*

*Es wurden lediglich Leitungsrechte für Haupterschließungs- bzw. Hauptentsorgungsleitungen dargestellt.*

### 3.4 GRUNDBESITZ

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

Das Flurstück 603/23 (*neu Flurstück Nr. 603/36*) und 603/29 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.

*Das Flurstück 603/17 befindet sich in Privateigentum.*

### 3.5 STRASSEN UND WEGE

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

*Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 52 zur „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ wurden mit Ausnahme der Flächen im Quartier III alle abgebrochen und entsprechend den neuen topografischen Gegebenheiten und dem Ausbaustandard für Industrienutzung ausgebaut.*

*Auf die Darstellung von Verkehrsflächen innerhalb der Quartiere wird verzichtet, sie sind durch die Nutzer in der Lage frei wählbar.*

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 *war im* Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsfläche SALKA Nr. 87 227 029 erfasst.

*Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 52 zur „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ erfolgte in den Quartieren II; IV und V die Altlastensanierung, der Altlastenverdacht wurde damit ausgeräumt. Alle SALKA Teilflächen der Quartiere II, IV und V wurden im SALKA archiviert und scheiden somit aus dem aktiven SALKA – Bestand aus. Aus diesem Grund können für die Quartiere II, IV und V die Regelungen zur Altlastensanierung entfallen.*

*Folgende Nachweise wurden durch das Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Referat Abfall/Boden/Altlasten ausgestellt:*

<i>AKZ 87227029 vom 25.02.2016</i>	<i>AS Fortschritt Neustadt/Produktionsstätten, in 01844 Neustadt, Bereich Berghausstr. bis Kirschallee Abbruch/Rückbau</i>
<i>AKZ 87227029 vom 22.04.2016</i>	<i>AS Fortschritt Neustadt/Produktionsstätten, in 01844 Neustadt, Bereich Berghausstr. bis Kirschallee Abbruch/ Rückbau ALVF 010 Lager brennbare Flüssigkeiten</i>
<i>SALKA Nr. 87227029 vom 21.07.2016</i>	<i>Die Anhaltspunkte für eine Altlast bestätigen sich nach aktuellem Kenntnisstand entspr. (1) nicht. Der Verdacht einer Altlast wurde in diesem Bereich gemäß §4(2) BBodSchV insoweit ausgeräumt. Es ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf der Altlastenbearbeitung. Die ALVF 019 "Garagen an Geb.137" kann somit im SALKA archiviert werden.</i>
<i>AKZ 87227029, vom 24. 11.2016</i>	<i>AS Fortschritt Neustadt/Produktionsstätten, in 01844 Neustadt Bereich Berghausstr. bis Kirschallee Abbruch/Rückbau ALVF 017 Garagen an Geb. 133</i>
<i>SALKA Nr. AKZ 87227029 vom 24.11.2016 / 28.11.2016</i>	<i>AS "Fortschritt Neustadt", Bereich Berghausstr./ Schillerstraße/ Kirschallee in 01844 Neustadt Fachstellungnahme für Quartier IV im Industrie- und Gewerbepark in 01844 Neustadt/Sa. Fazit: dass für den abschließend untersuchten Bereich - "Quartier IV"- im Industrie- und Gewerbepark Kirschallee kein weiterer altlastenseitiger Handlungsbedarf für Erkundungen bzw. Gefahrenabwehrmaßnahmen besteht.</i>

*Für das Quartier III (TF 006 im SALKA) besteht Altlastenverdacht, es verbleibt somit vorerst im aktiven SALKA – Bestand mit dem Handlungsbedarf „Belassen“. Bei ei-*

*ner weiteren gewerblichen Nachnutzung besteht kein Handlungsbedarf für weiterführende Altlastenerkundungen.  
Bauliche Veränderungen (Umnutzungen, Abbruchmaßnahmen, Eingriffe in den Boden) sind dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Baumaßnahmen im Bereich der SALKA-Nr. 87227029, Quartier III, sind durch einen altlastenkundigen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.*

---

## 4. PLANUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN

---

### 4.1 PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

Die Stadt Neustadt in Sachsen hat sich *mit dem Bebauungsplan 52 zur „Wiedernutzbarmachung des Industriegebietes Kirschallee“* zur Beseitigung der seit mehr als 20 Jahren nicht mehr genutzten Industriebrache entschlossen.

Das Plangebiet *wurde* neu geordnet, die ungenutzten Gebäude und Flächenbefestigungen abgebrochen und der gesamte Standort altlastentechnisch saniert.

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

Dazu erfolgt eine Quartiersbildung mit nahezu ebenen Flächen in 4 unterschiedlichen Höhenstufen. Das Gelände *wurde* dazu durch Auf- und Abtrag umgestaltet und mit unterschiedlichen *Stütz- und Böschungsbauwerken versehen*.

*Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist u.a. die Optimierung der Flächen mit Anpassung der unterschiedlichen Sicherungsbauwerke.*

*So werden im Quartier II außer den bisher vorgesehenen Böschungen und Winkelstützelementen KBE-Wände (Kunststoffbewehrte Erde) und Spritzbetonwände ermöglicht.*

*Im Quartier IV kommen an der Nord- und Nordostseite KBE-Wände zum Einsatz.*

*Für das Quartier V sind neben Winkelstützelementen Gabionen-Vorsatzschalen in Kombination mit KBE-Böschungen (Kunststoffbewehrte Erde) und Spritzbetonwände vorgesehen.*

*Mit den Änderungen wird auf der einen Seite eine Optimierung der Industrie- fläche erreicht, zum anderen wird von dem Einsatz der KBE-Wände eine gute Einbindung in das Landschaftsbild erwartet.*

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 Schallleistungspegel festgelegt.

*Der bestehende Gewerbebetrieb, nordöstlich angrenzend, wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen und wird in einer weiteren Planung insgesamt neu betrachtet.*

*Auf die Überarbeitung des Gutachtens wurde verzichtet, da sich die Rahmenbedingungen für das Gutachten nicht geändert haben.*

*Das gesamte Plangebiet ist als* Industriegebiet ausgewiesen 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 *im Quartier 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.

*Gleiche Regelungen wurden im Bereich der nördlichen Flächen des Quartiers III getroffen. Auch hier bilden die Flächen eine Einheit mit dem Capron-Gelände.*

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

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die neue *Erschließungsstraße* 1. Diese quert das Plangebiet zwischen dem östlichen und westlichen Bereich der Kirschallee und dient der innerörtlichen Erschließung des

Gebietes. An die *Erschließungsstraße 1* schließt die *Erschließungsstraße 2* 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 dienen der Aufnahme neuer Medienstrassen.

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 Ausbaurgrad 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.

*Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h auf der Staatsstraße S 154 wird vorgeschlagen.*

## **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.

*Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 52 zur „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ wurde eine neue 150er-Leitung aus östlicher Richtung parallel zur Erschließungsstraße 1 im Straßenrandbereich verlegt.*

Von dieser Leitungstrasse sind die neuen Bauparzellen erschlossen erschließen.

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.

*Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 52 zur „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ wurden in den Erschließungsstraßen neue Schmutzwasserleitungen verlegt. Diese binden, teilweise über ein Schmutz-*

*wasserpumpwerk, in die vorhandene Freispiegelleitung in der Kirschallee an der östlichen Plangebietsgrenze ein.*

Der Kanal DN200 liegt in der Kirschallee und biegt nördlich der ehemaligen Bahntrasse *nach Westen* ab. Er verläuft parallel zum Gewässer Schluckenbach in Richtung Pumpwerk im Grundstück Freibadeseesee. Von da aus erfolgt die Ableitung über das Stadtgebiet in Richtung Kläranlage Polenz.

*Eine Teilfläche des Quartiers II entwässert direkt in den vorgenannten Kanal.*

#### 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 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 1 errichtet worden.

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 *wurde im nordöstlichen Teil des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 1.800 m<sup>3</sup> vorgesehen.*

*Dazu wurde eine wasserrechtliche Genehmigung vom 24.02.2016 erteilt.*

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

#### 4.4.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus der Trinkwasserleitung.

*Aus dem Altbestand* 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 Erschließungsstraße 1 der Mühlteich als Löschwasserreservoir zur Verfügung.

*Mit dem Bau der Erschließungsstraße 1 wurde im Straßenrandbereich die 150er Trinkwasserleitung neu verlegt. Hier wurden gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A) 2 neue Hydranten Nw 150 errichtet.*

*Mit der neu verlegten* 150er Trinkwasserleitung *wird* die Löschwasserbereitstellung entsprechend DVGW-Richtlinie W 405 von 96 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden gesichert.

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 Erschließungsstraßen sind Medientrassen *vorhanden, in denen die Elektroerschließung verlegt wurde.*

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.

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.

*Mit der Realisierung des Bebauungsplanes zur „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ wurden die Voraussetzungen für eine fernmeldetechnische Erschließung geschaffen.*

*Die konkrete Erschließung hängt vom Bedarf der anzusiedelnden Firmen ab.*

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 Schadloosigkeit 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 wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.*

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.

[Auf Grundlage der EU-Richtlinie \(2013/59/EURATOM des Rates, vom 05.12.2013\) wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz \(StrlSchG vom 27.06.2017, Bundesgesetzblatt 2017 Teil I Nr. 42,\) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.](#)

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. Radonschutzmassnahmen 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: [Joliot-Curie-Straße 13](#), 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 Felszersatz 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.

Auf- oder Anschüttungen *im Quartier III* sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Es ist vorrangig standorteigenes Material, soweit die Schadstofffreiheit festgestellt wurde, zu verwenden.

#### 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.

## 4.6 HINWEISE VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Referat **Schülerbeförderung / ÖPNV**

*Sollten im Zuge der Durchführung von Bau- und/oder Erschließungsarbeiten Einschränkungen oder Sperrungen (teilweise Sperrungen, oder Vollsperrungen, Umleitungen) von Straßen notwendig werden auf denen öffentlicher Personennahverkehr oder Schülerbeförderung stattfindet, ist dies rechtzeitig der Abteilung Schul- und Liegenschaftsmanagement, Bereich Schülerbeförderung und ÖPNV, 03501 515-4403 oder per E-Mail an [verkehrswesen@landratsamt-pirna.de](mailto:verkehrswesen@landratsamt-pirna.de) anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.*

---

## 5. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICH- UND ERSATZ

---

Die Belange der Grünordnung wurden im Umweltbericht / Grünordnungsplan *zum Bebauungsplan Nr. 52 zur „Wiedernutzbarmachung Industriegebiet Kirschallee“ beschrieben und mit Ausnahme der Pflanzmaßnahmen bereits umgesetzt.*

Die 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 AUSGLEICHSMABNAHMEN 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 Freibadeseesee 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 Baustelleneinrichtungsflä-

chen, Materiallagerungen u. dgl. zulässig. Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gleichwertiger und gleichartiger Gehölze zwingend. Der zu erhaltende Gehölzstreifen zwischen Industriegebiet und Freibadesee 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**

*Entfällt, da Geltungsbereich verringert.*

## **5.2 AUSGLEICHSMÄßNAHMEN 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 gefälltten 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**

*Entfällt aufgrund der Änderungen der Böschungsbefestigungen.*

### **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*) (*außer an Straßen*), Berg- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winter- Linde (*Tilia cordata*), Sommer- Linde (*Tilia platy-*

phyllos), 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 pyraster*)

Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *C. monogyna*) (*außer Quartier III*), 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	%
<b>Industriegebiet</b>	13,3	82,2
<b>Grünfläche (öffentlich, privat Straßenverkehrsgrün)</b>	2,1	12,9
<b>Verkehrsfläche</b>	0,9	4,9
<b>Gesamtfläche</b>	<b>16.3</b>	<b>100,0</b>

## 7. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

	Datum
– Aufstellungsbeschluss Nr. SR-17-304 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes	20.09.2017
– Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Neustädter Anzeiger Nr. 20 vom	06.10.2017
– Bestätigung des Vorentwurfs im Stadtrates Nr. SR-17-304	20.09.2017
– frühzeitige Anhörung TÖB	22.09.2017
– frühzeitige Bürgerbeteiligung	
a.) Bekanntmachung im Neustädter Anzeiger Nr. 20	06.10.2017
b.) Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung vom	16.10.2017
bis	30.10.2017
– Abstimmung mit den Nachbargemeinden	22.09.2017
– Abwägung durch den Stadtrat Beschluss Nr. SR-17-342	17.11.2017
– Feststellung des 1. Entwurfs und Auslegungsbeschluss des Stadtrates Beschluss Nr. SR-17-343	17.11.2017
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	05.01.2018
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Neustädter Anzeiger Nr. 1	12.01.2018
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	22.01.2018
bis	23.02.2018
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger durch den Stadtrat Beschluss Nr. SR	
– Satzungsbeschluss der 1. Änderung durch den Stadtrat Nr. SR	
– Mitteilung über die Abwägung	
– Genehmigung durch das Landratsamt Sächsische Schweiz / Osterzgebirge Az.: vom	
– Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	
– Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	

Peter Mühle  
Bürgermeister

Anlagen:

1 – Übersichtsplan

2 – Schallschutzgutachten ABD 41873/14 vom 09.10.2014

# ANLAGE 1

