

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Stadtplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR010-2022

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 18.03.2022
Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

2. Änderung des einfachen B - Planes Nr. 31 "Eschebach - Gewerbehof" - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Stadtrat	30.03.2022	Ö				

Beschlussvorschlag:

- Die Aufstellung der 2. Änderung des einfachen B – Planes „Eschebach – Gewerbehof“ wird beschlossen. Ziel der Änderung ist:
 - Übernahme der Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Radeberg in die Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - Wandlung des einfachen Bebauungsplanes in einen qualifizierten Bebauungsplan.Der räumliche Geltungsbereich beträgt ~ 6,75 ha und umfasst das gesamte Plangebiet des einfachen B – Planes Nr. 31. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch beiliegenden Planauszug bestimmt.
- Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Haupteigentümer der Brachflächen im räumlichen Geltungsbereich des einfachen B – Planes Nr. 31 einen Städtebaulichen Vertrag auf Grundlage von § 11 BauGB abzuschließen, der die Übernahme aller Kosten der 2. Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Eschebach – Gewerbehof“ zum Inhalt hat (alle Honorarkosten, Porto- und Kopierkosten, Kosten zusätzlicher Erschließung, u.s.w.).
- Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu geben.
- Nach Vorliegen der Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Radeberg wird die Stadtverwaltung beauftragt, ein geeignetes Planungsbüro mit der Erarbeitung der 2. Änderung des einfachen B – Planes Nr. 31 zu beauftragen.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:

Der Haupteigentümer der Brachflächen im räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 31 hat den Antrag gestellt, dass die Möglichkeiten einer Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten erneut zu überprüfen. Es soll auf einer Teilfläche dieses Areals ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von mind. 5.000 m² Verkaufsfläche entwickelt werden können.

Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 bilden die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Radeberg.

Anlage/n

räumlicher Geltungsbereich
Planzeichnung, textl. Festsetzungen
Begründung

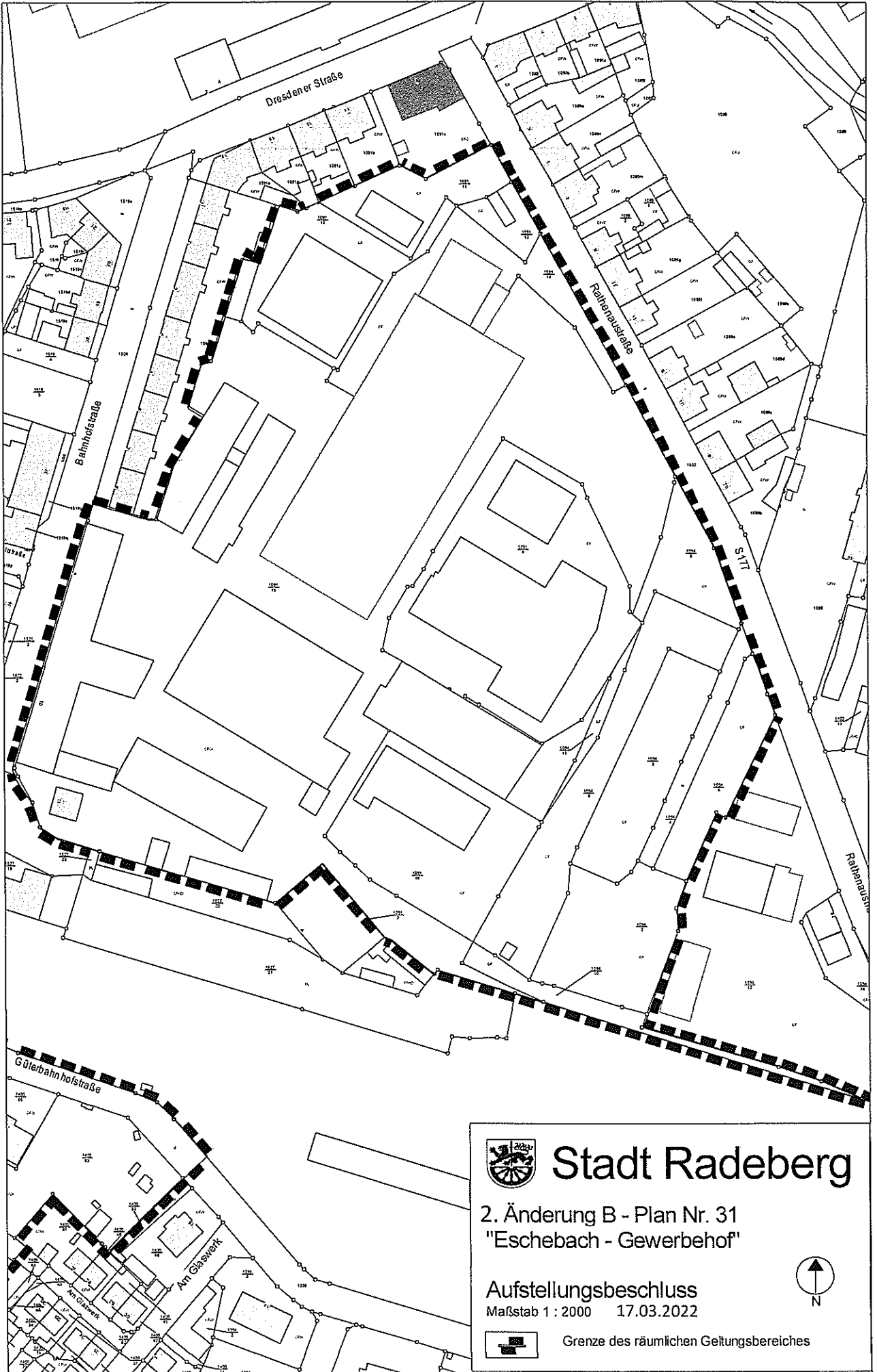
Finanzielle Auswirkungen:	Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:
Veranschlagung:	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	
Haushaltsstelle:	

Beteiligte Ämter

Ergebnis

Datum

Handzeichen/Name



Stadt Radeberg

2. Änderung B - Plan Nr. 31
"Eschebach - Gewerbehof"

Aufstellungsbeschluss
Maßstab 1 : 2000 17.03.2022



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Anlass und Ziel der Planung	2
2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes	3
2.2 Beschreibung des Plangebietes	2
2.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes	4
2.4 Gewähltes Planverfahren	4
2.5 Begründung für Wahl des einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB	4
3. Städtebauliche Konzeption, Begründung der planerischen Festsetzungen	4
3.1 Art der Baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Fläche mit Nutzungsbeschränkungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	5
3.4 Vorkehrungen an baulichen Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	5
4. Erschließung / Ver- und Entsorgung	6
4.1 Verkehrserschließung	6
4.2 Wasserversorgung	6
4.3 Abwasserentsorgung	6
4.4 Elektroenergie- und Gasversorgung	6
4.5 Hausmüll	7
5. Flächenbilanz	7
6. Auswirkungen	7

Anlage:

Schalltechnische Untersuchung zum einfachen B - Plan Nr. 31 „Eschebach - Gewerbehof“, rgo
Umwelt Dr. Kröber, Dr. Umland GbR Ingenieurbüro Arkustik & Schallschutz, vom 20.11.2010

1. Anlass und Ziel der Planung

Bereits mit Beschluss des Stadtrates Nr. 51/96 vom 29. Mai 1996 wurde die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 2 BauGB beschlossen und der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes mit gleichem Beschluss gebilligt. Planungsziel war die planungsrechtliche Bestimmung der Entwicklung eines Eschebach - Gewerbehofes, in enger Zusammenarbeit mit dem Unternehmen. Entwicklungsziel dieses Gewerbehofes sollte die Sicherung des Standortes Eschebach als Standort der Küchenmöbelproduktion sein. Als Art der baulichen Nutzung war ein Sondergebiet für Küchenmöbelproduktion und Handel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässige Nutzungen und Handelsortimente sollten sein:

- Gewerbebetriebe der Küchenmöbelproduktion und ergänzende bzw. zuliefernde Gewerbebetriebe sowie zugehörige dienstleistende Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe einschließlich großflächiger Einzelhandel der Küchenmöbelbranche, Heimtextilien und ergänzende Einrichtungssortimente ohne Glas / Keramik / Porzellan,
- Bürovermietung wurde auf das ehemalige Eschebach - Verwaltungsgebäude sowie Gebäude Nr. 28 und 8 beschränkt.

Nicht zulässige Handelsortimente sollten sein:

- Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittel- und Getränkebranche, Drogeriemarkt und typische Innenstadtsortimente des privaten Einzelhandels,
- Vollsortiment Möbelhandel (wie Radeberger-Möbelhof).

Dieser 1. Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom 28.06.1996 - 29.07.1996 öffentlich ausgelegt und zeitgleich die betroffenen Behörden und TÖB beteiligt. Auf Grund erheblicher Bedenken einiger wichtiger Behörden und TÖB wurde dieser Entwurf des Bebauungsplanes überarbeitet. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wurde die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 4.000 m² begrenzt und als nicht zulässige Nutzung die Wohnnutzung aufgenommen.

Der 2. Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 31 wurde mit Beschluss - Nr. 24/00 des Stadtrates vom 22.03.2000 gebilligt. Die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfes erfolgte vom 17.04.2000 bis 16.05.2000. Gleichzeitig wurden die betroffenen Behörden und TÖB beteiligt. Es bestanden erhebliche Bedenken zum Planentwurf und zu dessen Genehmigungsfähigkeit, da

- die Festsetzungen nicht aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes abgeleitet wurden (F - Plan: Gewerbliche Baufläche / Mischgebiet, Entwurf B - Plan: SO Handel)
- auf Grund des sehr hohen Anteiles der Einzelhandelsverkaufsfläche pro Einwohner (2,08) in Radeberg diese Entwicklung überdacht werden sollte,
- für die Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes nicht die PlanzV90 verwendet wurde und Widersprüche zwischen textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung bestanden sowie verschiedene Festsetzungen nicht begründet waren.

Am 29.04.2004 wurde das Insolvenzverfahren der Eschebach Küchenmöbelproduktion GmbH eröffnet.

Zwischenzeitlich erfolgte eine Zwangsversteigerung der Grundstücke.

Gemäß Zuschlagsbeschluss wurde das Grundstück am 30.04.2009 an die Passat Schulungs- und Vermarktungs GmbH zugeschlagen.

Diese Gesellschaft stellte der Stadt Radeberg Entwürfe für die Entwicklung eines Einkaufszentrums auf dieser Fläche vor, die seitens der politischen Gremien der Stadt Radeberg keine Befürwortung fanden.

Mit Beschluss des Stadtrates, Beschl.-Nr. 69/07 vom 26.09.2007 wurde die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens zum einfachen B - Plan Nr. 31 „Eschebach - Gewerbehof“ beschlossen. Der Geltungsbereich und die Entwicklungsziele des Bebauungsplanes wurden geändert.

Entwicklungsziele sollen nun sein:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes unter Beachtung umgebender Nutzungen und Schutzansprüche,
- Festsetzung der gewerblichen Hauptzufahrt unter Beachtung umgebender Nutzungen und Schutzansprüche.

Gleichzeitig wurde für dieses Plangebiet eine Veränderungssperre beschlossen und bereits verlängert, um die Ziele der Planung nicht zu gefährden.

2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt relativ zentral im Stadtgebiet von Radeberg. Es grenzt unmittelbar an den Bahnhof Radeberg mit der Übergangsstelle Bus / Bahn und einem park & ride - Parkplatz an. Bis zur Innenstadt, dem Marktplatz von Radeberg handelt es sich um eine Entfernung von ca. 850 m, die auch fußläufig zu bewältigen ist.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden:
unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend die Gebäude mit Mischnutzung Dresdener Str. 9 - 17 und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Dresdener Str. die Radeberger Exportbierbrauerei,
- im Westen:
unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich die ehemals zum Werk gehörenden Werkswohnhäuser Bahnhofstr. 1 - 8 und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstr. eine überwiegend dreigeschossige Bebauung mit einer hohen Leerstandsquote und Mischnutzung,
- im Süden:
Bahntrasse mit Bahnhofsgebäude, Busparkplatz (südwestlich gelegen) und park & ride Parkplatz,
- im Osten:
Geschossbebauung an der Rathenastr. mit Mischnutzung und einem hohen Wohnanteil, 2 Lebensmittelmärkte unter 800 m² Verkaufsfläche und einem Baumarkt, welcher unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke der Gemarkung Radeberg:

1091/2, -/8, -/11, -/12, -/13, -/14, -/15, -/16 und
1094/2, -/3, -/4, -/5, -8, -/9, -/11 und Teile von Flstck. 1094/10.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha.

Bei der gesamten Fläche des Geltungsbereiches handelt es sich um eine Gewerbebrache, die unter anderem vorwiegend ehemals durch das Unternehmen Eschebach Küchenmöbelproduktion GmbH und das Unternehmen der Radeberger Exportbierbrauerei (ehemals Heizhaus) genutzt waren. Während die Exportbierbrauerei die Gebäude des ehemaligen Heizhauses abgebrochen und beräumt hat, erfolgte dies im ehemaligen Firmenstandort der Eschebach Küchenmöbelproduktion nicht bzw. nur teilweise mit untergeordneter Bedeutung.

Auf Grund eines ungenügend gesicherten Gewerbebrachenstandortes wurde durch Vandalismus und Brandstiftung ein großer Teil der bisher noch gut erhaltenen Bausubstanz zerstört. Darunter waren auch Gebäude, die zur Liste der Kulturdenkmäler des Freistaates Sachsen gehören.

Das Flstck. 1091/2, Am Bahnhof 4, wurde zwischenzeitlich veräußert und ist leerstehend. Die Erschließung dieses Flurstückes erfolgte historisch über das Betriebsgelände von ehemals Eschebach Küchenmöbelproduktion GmbH. Ob hierfür eine rechtliche Sicherung besteht, ist nicht bekannt. Es ist eine gewerbliche Anmeldung als KFZ - Werkstatt für das Objekt Am Bahnhof 4 vorhanden. Diese bezieht sich aber ausschließlich auf die gewerbliche Nutzung von Flstck. 1527/22, welche zu dem Objekt der Hausnummer Am Bahnhof 4 gehört.

Die Betriebsfläche der ehemaligen Eschebach Küchenmöbelproduktion wurde als Altstandort im Altlastenkataster unter SALKA - Nr. 92200283 erfasst. Es gibt keine Erkundungen der vermuteten Altlasten.

2.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Radeberg besitzt seit 16.06.2006 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

2.4 Gewähltes Planverfahren

Es wurde für den einfachen Bebauungsplan Nr. 31 ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gewählt.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung von Radeberg.

Er dient der wieder Nutzbarmachung und Nachverdichtung von bereits in der Vergangenheit vollständig gewerblich genutzten Flächen und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung.

Der räumliche Geltungsbereich gehört zum Innenbereich der Stadt Radeberg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca 6,7 ha.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von ~ 66.271 m² mit einer GRZ = 0,6 als Obergrenze festgesetzt. Straßenverkehrsflächen wurden nicht festgesetzt. Somit ergibt sich eine maximale Grundfläche von ~ 39.762,6 m².

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Schutzgebiete gemäß Nr. 2.6.1 bis 2.6.6 der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Durch Festsetzung 2.1 ist ausgeschlossen, dass der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter kann ausgeschlossen werden, da keines dieser Schutzgüter unmittelbar angrenzt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Kanalnetz in den angrenzenden Straßen abgeleitet und gelangt nicht in das Fließsystem der Großen Röder. Eine Beeinträchtigung des nächst gelegenen FFH -Gebietes „Rödertal oberhalb Medingen“ ist somit ausgeschlossen.

2.5 Begründung für Wahl des einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB

Auf die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wurde verzichtet, um den derzeitigen Eigentümern dieser Fläche ausreichend eigene Entscheidungsfreiheit und Entwicklungsspielraum für die Entwicklung dieser Fläche zu belassen. Damit fehlt in diesem Bebauungsplan die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen, welche nach § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestfestsetzungen eines Bebauungsplanes gehören. Damit handelt es sich bei diesem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch.

Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes ist das Verfahren der Genehmigungsfreistellung nicht anzuwenden. Für alle geplanten Bauvorhaben, die nicht zu den verfahrensfreien Bauvorhaben gehören, muss ein Bauantrag gestellt werden, welcher im Übrigen nach den Bestimmungen von § 34 oder § 35 BauGB beurteilt wird.

3. Städtebauliche Konzeption, Begründung der planerischen Festsetzungen

3.1 Art der Baulichen Nutzung

Im Plangebiet wurde als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) festgesetzt. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung erfolgt unter anderem auf Grundlage der eingeschränkten max. zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel, die die maximal zulässigen Werte für ein Gewerbegebiet nach DIN 18005 unterschreiten. Diese Werte der Lärmimmissionskontingierung wurden mit der Schalltechnischen Untersuchung vom 20.11.2010 vom Büro rgoUmwelt Dr. Gröber Dr. Urland GbR Ingenieurbüro Akustik und Schallschutz ermittelt und zur Festsetzung empfohlen.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Radeberg von Mai 2009, erarbeitet durch das Büro Junker & Kruse Stadtforschung & Planung, wurden alle Nutzungen, die dem Handel mit zentrumsrelevanten Warensortimenten entsprechend der Sortimentsliste dieses Konzeptes

dienen sowie der Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen. Der Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 31 ist nicht als Nahversorgungsstandort vorgesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, im Kreuzungsbereich Dr. - Albert - Dietze - Str. / Rathenastr. befinden sich bereits 2 Lebensmitteldiscountermärkte, die die Nahversorgung des Gebietes sicherstellen.

Großflächiger Einzelhandel ist im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen worden, da diese Fläche nicht zum zentralen Versorgungsbereich von Radeberg oder einer Erweiterungsfläche dieses Bereiches gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes gehört.

Darüber hinaus sind Nutzungen, die der UVP-Pflicht unterliegen, unzulässig. Diese Festsetzung erfolgte auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes im Stadtgefüge von Radeberg. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an gemischte, aber auch sensible Nutzungen, in denen zu 50 % eine Wohnnutzung stattfindet, an.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne der Fortführung der bereits vorhandenen städtebaulichen Struktur in der Umgebung, wurde von der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet abgewichen. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 gewählt, die die für Radeberg typische stark durchgrünte Bebauungsstruktur weiterführen soll.

Die festgesetzten max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen wurden dem vorhandenen Gebäudehöhen des Bestandes Rathenastr. 1- 21 und dem ehemaligen Verwaltungsgebäude von Eschebach Küchenmöbelproduktion - Bahnhofstr. 9 und 10 angepasst.

Die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Werkswohnungen von Eschebach, Bahnhofstr. 1 - 8 sind niedriger.

3.3 Fläche mit Nutzungsbeschränkungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Fläche mit Nutzungsbeschränkungen bezieht sich auf die gesamte ehemalige Betriebsfläche der ehemaligen Eschebach Küchenmöbelproduktion, welche als Altstandort im Altlastenkataster unter SALKA - Nr. 92200283 erfasst ist auf Grund der langjährig durchgeführten Möbelproduktion an diesem Standort. Konkrete Aussagen zur tatsächlichen Altlastensituation sowie zu vorliegenden Bereichen mit schädlichen Boden- und Bauwerksveränderungen sind aktuell nicht verfügbar. Im Rahmen der durchzuführenden Bauüberwachungen waren bislang keine belasteten Bereiche festzustellen. Im Rahmen der Nutzungsänderung sind durch den jeweiligen Vorhabensträger Aussagen zur Altlastenfreiheit zu erbringen. Beim Nachweis schädlicher Bodenveränderungen ist der daraus abzuleitende Handlungsbedarf (Erkundungs- bzw. Sanierungserfordernis) mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ergeben sich darüber hinaus bei Abbruch - und Rekonstruktionsarbeiten sowie bei der Ausführung von Baumaßnahmen konkrete Hinweise auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten oder werden solche verursacht, so haben die Verpflichteten nach § 4 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 10 Abs. 2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) gegenüber dem Landratsamt Bautzen, Umweltamt wird zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hingewiesen.

3.4 Vorkehrungen an baulichen Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Lärmkontingentierung

Auf Grundlage der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung vom 20.11.2010 vom Büro rgoUmwelt Dr. Gröber Dr. Urland GbR Ingenieurbüro Akustik und Schallschutz ermittelt und zur Festsetzung empfohlenen Lärmkontingente für die 4 Teilflächen eGE 1 - eGE 4 des Geltungsbereiches, wurden diese in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

4. Erschließung / Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz der angrenzenden Straßen Rathenaustraße und Bahnhofstraße vorgesehen. Es wurde die Lage der Zufahrten, die mit den vorhandenen Zufahrten identisch sind, verbindlich festgesetzt.

Die vorhandene Zufahrt in der Bahnhofstr. soll zukünftig durch eine Tonnagebegrenzung nur noch für PKW - Verkehr zulässig sein. Dies ist darin begründet, dass die Bahnhofstr., welche die Verbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof darstellt, nicht übermäßig durch Schwerlastverkehr beeinträchtigt werden soll.

Es gibt 2 weitere Zufahrten im Bestand an der Rathenaustr., wobei zukünftig nur eine als Hauptzufahrt für dieses Gewerbegebiet dienen soll. Diese Festsetzung erfolgte, da die verkehrliche Anbindung dieser Zufahrten an das weiterführende übergeordnete Verkehrsnetz sich günstiger darstellt. Es kann bei diesen Zufahrten ohne erforderliche Querung der Innenstadt das übergeordnete Verkehrsnetz über die S 177 und weiterführend zur Autobahn erreicht werden. Dadurch wird einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der Innenstadt durch den Durchgangsverkehr in dieses Gebiet verursacht, entgegengewirkt.

Auf die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wurde verzichtet, um den derzeitigen Eigentümern dieser Fläche ausreichend eigene Entscheidungsfreiheit und Entwicklungsspielraum zu belassen.

4.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Auf die vorhandenen Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes „Bischofswerda - Röderaue“ in der Bahnhofstr. und der Rathenaustr. können zukünftige Hausanschlüsse angebunden werden. Die trinkwasserseitige Erschließung des Gebietes ist gesichert. Sofern eine feingliedrigere Erschließung mit unterschiedlichen Nutzern erfolgt, ist für die innere Trinkwassererschließung zwischen Zweckverband „Bischofswerda - Röderaue“ und Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Sofern mit der Fertigstellung der Trinkwasserversorgungsanlagen Anschlüsse auf den Versorgungsleitungen in den vorgenannten Straßen nicht mehr benötigt werden, müssen diese im Zuge dieser Baumaßnahmen endgültig stillgelegt werden.

Löschwasserversorgung

Die ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes ist durch den Bestand von Hydranten auf dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz in der Rathenaustr. und der Bahnhofstr. in ausreichendem Maße gesichert. Die Hydrantenprüfung am 08.03.2012 ergab eine verfügbare Wassermenge von 117 m³/h über 2h am Hydrant 118 in der Bahnhofstr. und aus rohrnetztechnischer Sicht kann eingeschätzt werden, dass bei Entnahmen aus den Hydranten 232 und 233 in der Rathenaustr. 96 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung stehen werden.

4.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasserentsorgung / Niederschlagswasserentsorgung

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser des Plangebiets erfolgt über den Kanalbestand in der Bahnhofstr. und der Rathenaustr.. Hier sind Mischwasserkanäle im Bestand vorhanden. Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist ausreichend gesichert.

4.4 Elektroenergie- und Gasversorgung

Im Plangebiet ist die Versorgung mit Elektroenergie und Gas durch den Leitungsbestand im vorhandenem Straßennetz der Bahnhofstr. und der Rathenaustr. möglich. Ob die Versorgung mit Gas und Elektroenergie über den vorhandenen Bestand an Versorgungsleitungen und Kabeln ausreichend gesichert werden kann, ist erst nach Vorliegen von konkreten Anmeldetaten beurteilungsfähig.

4.5 Hausmüll

Die Entsorgung von Hausmüll ist für das Plangebiet gesichert.

5. Flächenbilanz

		<u>Baufläche</u>
Größe des Plangebietes	6,75 ha	
Gewerbegebiet	6,62 ha x 0,6	3,972 ha
Flächen mit Pflanzgebot	0,13 ha	
Verkehrsfläche	nicht festgesetzt	
Summe Baufläche		3,972 ha

6. Auswirkungen

Aus der Planaufstellung ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Das FFH-Gebiet „Rödertal oberhalb Medingen“ (DE4848-301, Landesinterne Nr.: 143) befindet sich als nächstgelegenes Schutzgebiet ca. 344 m östlich und ca. 320 m nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan dient der wieder Nutzbarmachung und Nachverdichtung von bereits in der Vergangenheit vollständig gewerblich genutzten Flächen.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird in Anwendung von § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.