

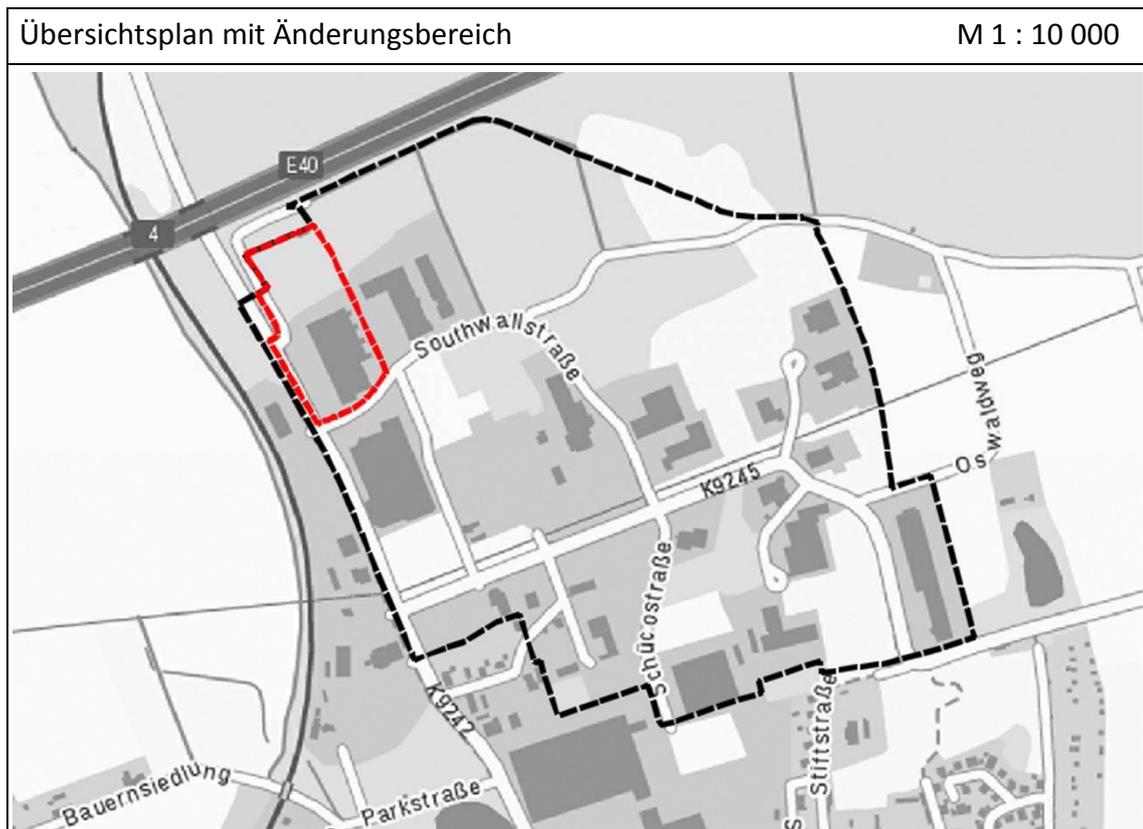
# Begründung

zur  
Satzung der Stadt Großröhrsdorf  
über den

## Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord 1 7. Änderung

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom April 2019



## Begründung

Fassung vom April 2019

Seite 2 von 15

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>3</b>
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	3
1.2	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	3
1.3	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	3
<b>2.</b>	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsrechtliche Situation	4
2.2	Planungserfordernis und Planungsziele der 7. Änderung	4
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	6
<b>4.</b>	<b>Weitere rechtliche Bindungen</b>	<b>6</b>
4.1	Waldersatz	6
4.2	Nutzungsbeschränkungen	7
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>7</b>
5.1	Baugrund	7
5.2	Wasser	8
5.3	Vegetation und Biotope	8
5.4	Immissionsschutz	9
5.5	Eingriffsregelung	9
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
6.1	Verkehrerschließung	9
6.2	Medienschließung	10
<b>7.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>12</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
7.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
7.1.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
7.1.3	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
7.1.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
7.1.5	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	13
7.1.6	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
7.1.7	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	14
7.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)	14
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
7.4	Hinweise	15
<b>8.</b>	<b>Plandurchführung</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Quellen / Gutachten</b>	<b>15</b>

## Begründung

Fassung vom April 2019

Seite 3 von 15

### 1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

#### 1.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“ umfasst den nordwestlichen Teil des bestehenden Gewerbegebietes und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 1884/3 der Gemarkung Großröhrsdorf (Regenrückhaltebecken der Bundesautobahn BAB 4),
- im Osten durch die Flurstücke 1573/1 und 1573/7 (Weg entlang der Gewerbeeinheit GE 02),
- im Süden durch das Flurstück 1608/05 (Southwallstraße) sowie
- im Westen durch die Flurstücke 1580/1 (Pulsnitzer Straße) und 1583/3 (Weg entlang der Gewerbeeinheit GE 01).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,5 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1584/4, 1584/6, 1584/10, 1584/11, 1584/12 sowie Teile der Flurstücke 1584/7, 1583/3 und 1608/5 der Gemarkung Großröhrsdorf.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 1 000.

#### 1.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans liegt im Norden der Stadt Großröhrsdorf und umfasst das gesamte bestehende Gewerbegebiet Nord. Das Plangebiet der 7. Änderung befindet sich am nordwestlichen Rand des Gewerbegebietes Nord 1 nördlich der Southwallstraße. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 9242 (Pulsnitzer Straße). Nördlich des Gewerbegebietes verläuft die Bundesautobahn BAB 4.

Über die K 9242 erfolgt die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Der Ortskern von Großröhrsdorf ist ca. 1,4 km entfernt. Die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundesautobahn A 4 liegt in Ohorn in einer Entfernung von 4 km. Die Entfernung bis ins Zentrum der Landeshauptstadt Dresden beträgt ca. 40 km.

Das Plangebiet umfasst das Firmengrundstück der Southwall Europe GmbH (Tochterunternehmen der EASTMAN Chemical Company) und ist teilweise bebaut. Die Geländehöhen in den zur Erweiterung des Produktionsstandortes vorgesehenen Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes liegen zwischen 286 und 295 m ü. NHN. Der Geländehochpunkt liegt im nördlichen Plangebiet an der Grundstücksgrenze zum Regenrückhaltebecken der BAB 4. Etwa 15 m nördlich der Bestandsbebauung befindet sich ein deutlicher Geländesprung von ca. 5 m.

#### 1.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das ca. 50 ha große Gewerbegebiet Nord der Stadt Großröhrsdorf ist mit verschiedenen Gewerbeansiedlungen sowie dem Einkaufszentrum Rödertalpark (Kaufland, BayWa u.a.) belegt. Das Plangebiet selbst ist im südlichen Teil mit einer ca. 6000 m<sup>2</sup> großen Produktionshalle der Southwall Europe GmbH bebaut. Der nördliche Teil des Plangebietes ist derzeit unbebaut.

## Begründung

Fassung vom April 2019

Seite 4 von 15

Das Gebiet ist im Osten und Süden von gewerblichen Nutzungen umgeben. Im Osten grenzt das Grundstück der Heuer Metallwaren GmbH an, im Süden befindet sich südlich der Southwallstraße das Einkaufszentrum Rödertalpark. Unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt ein Behandlungsbecken für Straßenabwässer der Autobahn BAB 4. Im Westen wird das Plangebiet durch die Verkehrsfläche der Pulsnitzer Straße begrenzt, westlich der Kreisstraße schließen sich gemischte Bauflächen an.

Grundsätzliche Konflikte aus den geplanten Festsetzungen der 7. Planänderung sind in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.

## 2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

### 2.1 Planungsrechtliche Situation

Die zu beplanende Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“, der bereits mehrere Planänderungen erfahren hat. Die rechtskräftige Fassung der 6. Planänderung wurde am 05.05.2017 als Satzung beschlossen.

Am 07.03.2019 erfolgte durch den Stadtrat der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes. Planungsziel ist die Wiederherstellung des Baurechts entsprechend der Planfassung der 2. Änderung aus dem Jahr 2008, um auf dem Grundstück der Firma Southwall Europe GmbH eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans war der Geltungsbereich gegenüber der ursprünglichen Fassung im nordwestlichen Teil reduziert und der nördliche Grundstücksteil als Aufforstungsfläche festgesetzt worden.

### 2.2 Planungserfordernis und Planungsziele der 7. Änderung

Die Southwall Europe GmbH plant am Standort Großröhrsdorf ihre Produktion durch die Aufstellung von neuen Fertigungsanlagen mit unterschiedlicher technologischer Ausrichtung auszuweiten. Dabei handelt es sich um Beschichtungsanlagen für Kunststofffolien.

Beabsichtigt ist die Errichtung einer Fertigungshalle als Erweiterung der bestehenden Produktionshalle auf den Flurstücken 1584/6, 1584/7 und 1584/12 der Gemarkung Großröhrsdorf. Die bestehende Produktionsstätte lässt sich ausschließlich in Richtung Norden erweitern, da die anderen Seiten bereits bebaut sind. Aus logistischen und verwaltungstechnischen Gründen ist eine separate Bauparzelle an anderer Stelle nicht realisierbar.

Die vorliegenden Anforderungen lassen sich nur unter Ausnutzung des Baufensters aus dem ursprünglichen B-Plan (Stand 2008) realisieren. Im rechtskräftigen B-Plan (Stand 2017) ist auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche teilweise eine Aufforstungsfläche festgesetzt.

Das ehemalige Baurecht auf der Fläche (in Verbindung mit einer Waldumwandlungserklärung) wurde im Rahmen der 6. Planänderung redaktionell zurückgenommen, da die Frist zur Antragsstellung für die Waldumwandlung im Jahr 2009 abgelaufen war (siehe auch Punkt 3.3).

## Begründung

Fassung vom April 2019

Seite 5 von 15

Die vorgesehene Erweiterung der Southwall Europe GmbH bedeutet die Standortsicherung des bestehenden Betriebsteils mit ca. 70 Arbeitsplätzen und mittelfristig die Schaffung von ca. 100 neuen Arbeitsplätzen. Aus diesem Grund befürwortet die Stadt Großröhrsdorf die Betriebserweiterung und hat sich mit dem Eigentümer dahingehend verständigt, mittels einer 7. Änderung des B-Plans das Baurecht im nördlichen Grundstücksteil gemäß dem Stand von 2008 wieder herzustellen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planänderung nicht berührt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

##### Landesentwicklungsplan Sachsen

Im Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen, rechtswirksam seit dem 30.08.2013, ist der Grundsatz enthalten, dass die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen sollen (G 6.1.1). In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden (G 1.3.)

Die geplanten Anpassungen im Rahmen der 7. Änderung des B-Plans „Gewerbegebiet Nord 1“ stehen dem nicht entgegen.

##### Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberlausitz-Niederschlesien“ konkretisiert. Die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien ist am 04.02.2010 in Kraft getreten.

Der Stadt Großröhrsdorf wird im Regionalplan 2010 die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Die östlich und westlich an das bestehende Gewerbegebiet Nord angrenzenden freien Landschaftsflächen sind als Regionaler Grünzug mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und den Biotopverbund ausgewiesen. Für das Plangebiet selbst werden keine Aussagen getroffen, es liegt außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsflächen.

## Begründung

Fassung vom April 2019

Seite 6 von 15

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Großröhrsdorf ist das gesamte „Gewerbegebiet Nord 1“ in der Fassung der 2. Änderung des B-Plans (2008) als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Plangebietes stimmt mit der Darstellung im FNP überein. Die 7. Änderung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt

## 4. Weitere rechtliche Bindungen

### 4.1 Waldersatz

Auf dem Flurstück 1584/7 im nördlichen Teil des Änderungsbereichs ist eine Waldfläche von ca. 0,25 ha im rechtlichen Sinne gegeben. Es handelt sich dabei um eine ursprünglich im B-Plan festgesetzte Ersatzaufforstungsfläche. Diese wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans in einer anderen Nutzungsart (Gewerbegebiet) festgesetzt. Dafür wurde durch den Staatsbetrieb Sachsenforst (Forstbetrieb Neustadt) am 18.04.2006 eine bis zum 30.04.2009 befristete Waldumwandlungserklärung an die Stadt Großröhrsdorf erteilt.

Innerhalb dieser Frist wurde kein Antrag auf Waldumwandlung gestellt und somit keine Waldumwandlungsgenehmigung erteilt. Daher wurde bei der 6. Planänderung 2017 die Bauflächen-erweiterung der 2. Änderung zurückgenommen und die Fläche wieder als Aufforstungsfläche/Wald festgesetzt.

Für die mit der vorliegenden 7. Planänderung überplante Aufforstungsfläche auf Flurstück 1584/7 ist im weiteren Planverfahren eine Ersatzaufforstungsfläche nachzuweisen. Diese wird durch den Grundstückseigentümer mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt.

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 1584/12 war das Plangebiet mit einer ca. 3000 m<sup>2</sup> großen Gehölzfläche aus Birken, Eichen und Robinien bestockt, die sich in den vergangenen Jahren auf den bisher unbebauten Flächen durch natürliche Sukzession entwickelt hat. Für diese Fläche wurde im Februar 2019 ein Antrag auf Waldumwandlung bei der zuständigen Forstbehörde gestellt. Die Waldumwandlung wurde mit Bescheid vom 14.03.2019 durch das Landratsamt Bautzen mit Auflagen genehmigt, die Rodung ist zwischenzeitlich erfolgt.

Für die umgewandelte Waldfläche ist innerhalb eines Jahres nach Beginn der Umwandlung eine mindestens flächengleiche Ersatzaufforstung von Wald nach § 2 Abs. 1 SächsWaldG mit überwiegend Laubbäumen auf einer zur Ersatzaufforstung genehmigten, in der Nähe gelegenen Fläche durchzuführen.

Von der beabsichtigten Erweiterung der Southwall Europe GmbH ist außerdem eine Waldfläche außerhalb des Änderungsbereichs betroffen. Die vorgesehene Bebauung grenzt auf der Ostseite an Wald an und unterliegt damit der Baubeschränkung nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG. Zur Einhaltung des erforderlichen Abstandes von 30 m zwischen der Waldfläche und den geplanten baulichen Anlagen ist auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 1585/13) die Umwandlung einer ca. 700 m<sup>2</sup> Waldfläche erforderlich. Die Umwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG muss vor Genehmigung des Bebauungsplans vorliegen.

## Begründung

Fassung vom April 2019

Seite 7 von 15

### 4.2 Nutzungsbeschränkungen

#### Autobahn BAB 4

Entlang der Autobahn besteht nach § 9 FernStrG auf einer Breite von 40 m zum Fahrbahnrand Anbauverbot für die Errichtung von Hochbauten jeder Art. Auf einer Breite zwischen 40 m und 100 m längs der Autobahn muss für bauliche Anlagen die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde eingeholt werden.

Die Anbauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der BAB 4 sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

#### Trinkwasserschutzgebiet

Im Norden grenzt an den Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Plans die Trinkwasserschutzzone III A an. Das Verfahren zur Neuausweisung des Trinkwasserschutzgebietes Pulsnitz-Vollung / Großröhrsdorf-Wald wurde im Juni 2018 abgeschlossen.

Die Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes dient der langfristigen Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung im Versorgungsbereich der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH im Landkreis Bautzen. Maßnahmen, die zu Verunreinigungen und quantitativen Beeinträchtigungen des für die öffentliche Wasserversorgung genutzten Grundwassers führen können, sind verboten. Eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) ist ausgeschlossen.

### 5. Umweltbelange

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung ersetzt innerhalb des Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord 1 – 6. Änderung“.

Da es sich bei dem Planverfahren der 7. Änderung um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt, erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes. Um trotzdem den Maßgaben einer umweltgerechten Planung zu folgen, werden nachfolgend Aussagen zu den relevanten Umweltbelangen getroffen.

#### 5.1 Baugrund

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten vom März 2019 (Erdbaulaboratorium Dresden) wurde im Plangebiet einheitlich eine Abfolge aus anthropogenen Auffüllungen (partiell im Zufahrts- bzw. Umfahrbereich), Decklehmen (Schluffe/Tone) und pleistozänen Sanden und Kiesen, partiell mit Schluffbändern und schluffigen Anteilen, aufgeschlossen.

Im Zuge der vorgenannten Bodenuntersuchungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Alle im März 2019 angelegten Baugrundaufschlüsse waren trotz vorangegangener, relativ intensiver Niederschläge trocken.

Im Informationsportal des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sind für das Baufeld Grundwasserstände > 2 m unter GOK angegeben.

## Begründung

Fassung vom April 2019

Seite 8 von 15

### 5.2 Wasser

#### Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

#### Grundwasserstände

Ausgehend von der örtlichen Situation sind mittlere Grundwasserflurabstände  $> 2$  m zu erwarten. Dem entsprechend kann die Anordnung einer Versickerungsanlage unter Berücksichtigung der Vorgaben der DWA-A 138 empfohlen werden.

#### Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds

Die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte der unter Auffüllungen bzw. Lehmen anstehenden, bereichsweise lehmigen Sande liegen bei  $k_f = 2,1 \times 10^{-6} \dots 9 \times 10^{-5}$  m/s. Jedoch ist auf Grund der wechselnden Verhältnisse und der vorhandenen Lehmänderungen davon auszugehen, dass eine langfristige Funktionssicherheit von Sickeranlagen nur mit Sicherheitszuschlägen im Bereich  $\geq 40-50$  % zu gewährleisten ist.

#### Versickerungsanlagen

Unter Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse kann die Ausführung von Rohr-Rigolen-Systemen, Rigolensystemen oder Sickermulden empfohlen werden. Beim Einbau der Sickeranlagen sind anthropogene Auffüllungen, Decklehme und oberflächennahe Bereiche der zu erwartenden Sande gegen gut wasserdurchlässige Böden auszutauschen. Um hydraulischen Überlastungen der Sickeranlagen vorzubeugen, sollten die Anlagen mit Notüberläufen ausgestattet werden. Diese Überläufe sind an eine dauerhaft funktionsfähige Vorflut anzuschließen.

#### Restriktionen für die Geländeregulierung

Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ergibt sich bei Umsetzung der Planung das Erfordernis, einen  $> 8$  m hohen Geländesprung dauerhaft zu sichern. Bei Herstellung des Hangeinschnittes ist ein Trockenlegen des Trinkwasserschutzgebietes im Bereich des Rückhaltebeckens der BAB zu verhindern. Sollten die grundwasserführenden Schichten unterhalb der Absenkungsebene liegen, sind voraussichtlich keine zusätzlichen Maßnahmen zum Aufstauen bzw. Zurückhalten des Grundwassers erforderlich.

### 5.3 Vegetation und Biotope

Im Änderungsbereich sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Naturschutzgesetz vorhanden. Auch besonders geschützte Einzelobjekte nach § 21 SächsNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Nutzungsintensität der Flächen durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld und die angrenzende Autobahn hat das Gebiet für den Arten- und Biotopschutz eine untergeordnete Bedeutung. Für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind keine Vorkommen seltener, gefährdeter und/oder besonders und streng geschützter Arten bekannt.

Das Plangebiet war im nördlichen Teil des Flurstücks 1584/12 mit einer ca. 3000 m<sup>2</sup> großen Gehölzfläche aus Pionierbaumarten (Birken, Eichen, Robinien) bestockt, die nach Vorliegen der Waldumwandlungsgenehmigung im Februar 2019 gerodet worden ist. Der Verlust der Waldfläche wird durch eine Erstaufforstung kompensiert. Die erhaltenswerten Gehölzbestände entlang der Pulsnitzer Straße sind von der Planänderung nicht betroffen.

## Begründung

Fassung vom April 2019

Seite 9 von 15

### 5.4 Immissionsschutz

Für die 6. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Nord 1 wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst, Juli 2015). Diese beinhaltet für alle Fläche des Gewerbegebietes eine Emissionskontingentierung in Form der Festlegung maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel. Damit wird zum einen festgelegt, welche Geräuschanteile die einzelnen Bauflächen einhalten müssen. Zum anderen wird sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (3) Gewerbe an der schutzwürdigen Bebauung als Summe aller Gewerbeflächen eingehalten werden.

Für die Southwall Europe GmbH wurde in der Genehmigung zur Erweiterung einer Fertigungshalle vom 18.06.2013 festgelegt, dass an den Nachbargewerben Beurteilungspegel von 65/50 dB(A) im Tag-/Nachteitraum nicht überschritten werden dürfen. Durch eine Rückrechnung wurden für das Baufeld von Southwall zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht ermittelt und im B-Plan festgesetzt.

Die ermittelten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind für eine übliche Gewerbenutzung geeignet. Die Festsetzung wird im Zuge der vorliegenden 7. Planänderung beibehalten.

### 5.5 Eingriffsregelung

Die im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Nord festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind von der Planänderung nicht berührt.

Gegenüber dem Planzustand des rechtskräftigen Bebauungsplans ergibt sich durch die Planänderung keine Verschlechterung des planerischen Eingriffes. Durch die Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan (Stand 2008) ist ein zusätzlicher Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

## 6. Erschließung

Das Gewerbegebiet Nord 1 ist medien- und verkehrsseitig komplett erschlossen. Grundsätzliche Änderungen an der vorhandenen öffentlichen Erschließung sind nicht vorgesehen. Im Folgenden wird daher nur auf erforderliche Anpassungen eingegangen.

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von der westlich angrenzenden Kreisstraße K 9242 (Pulsnitzer Straße) über die auf der Südseite verlaufende Southwallstraße.

In Verbindung mit der Erweiterung der Southwall Europe GmbH ist eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt für Lieferfahrzeuge von der Pulsnitzer Straße (mit Querung des vorhandenen Radweges) geplant. Dafür soll die bestehende Zufahrt auf Flurstück 1583/4 genutzt werden.

Um den Gebäudekomplex der Fertigungshalle und des Erweiterungsbaus ist eine 3,50 m breite Feuerwehrumfahrt vorgesehen.

## **Begründung**

Fassung vom April 2019

Seite 10 von 15

### Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Errichtung des Neubauvorhabens sind gemäß § 49 VwVSächsBO notwendige Stellplätze im erforderlichen Umfang herzustellen. Auf Grundlage der konkreten Gebäudeplanung wird im weiteren Verfahren der Stellplatznachweis erstellt.

Es ist vorgesehen, die Mitarbeiter-Stellplätze auf der Fläche des jetzigen Parkplatzes westlich der vorhandenen Produktionshalle in einem Parkdeck unterzubringen.

### **6.2 Medienschließung**

Alle erforderlichen Medien liegen in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen in ausreichender Leistungsfähigkeit an. Zur Realisierung der Planung sind teilweise Netzergänzungen bzw. Umverlegungen erforderlich. Eine Erschließungsplanung für das konkrete Bauvorhaben wird derzeit durch das Dresdner Büro TÜV Rheinland Verkehrsinfrastrukturplanung erstellt.

### Niederschlagswasserverbringung

Aufgrund der begrenzten hydraulischen Leistungsfähigkeit des Vorfluters Große Röder wurden im Gewerbegebiet Nord zwei Regenrückhalteeinrichtungen (Regenrückhaltekanal Bretziger Straße und Regenrückhaltebecken Southwallstraße) sowie zwei weitere Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches (südlich der Tankstelle sowie bei Schüco) realisiert. Die Kapazitäten sind für einen Anschluss aller Bauflächen bemessen, wobei im Zuge der Bebauung der einzelnen Grundstücke Anschlussgenehmigungen auf der Grundlage der kommunalen Abwassersatzung vom 31.01.2006 zu beantragen sind.

In der Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplans hat der Abwasserzweckverband „Obere Röder“ empfohlen, die zusätzlich anfallenden Regenwassermengen in den Baugebieten GE 01 -03 auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt einzuleiten. Weiterhin wird in der Stellungnahme auf § 55 Abs. 2 WHG verwiesen. Darin heißt es: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Die Entwässerungslösung für das geplante Bauvorhaben wird derzeit im Rahmen der Erschließungsplanung untersucht und in der weiteren Planung mit dem Abwasserzweckverband und der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

### Verlegung Trinkwasserleitung und MS-Leitungen

Auf dem Flurstück 1584/12 verlaufen auf der Ostseite der vorhandenen Bebauung parallel zur östlichen Grundstücksgrenze eine Trinkwassertransportleitung DN 200 PVC und 3 MS-Kabel NA2XS2Y 1 x 185 mm<sup>2</sup>. In Richtung Norden verläuft die gemeinsame Trasse ab der Flurstücksgrenze des Flurstücks 1584/6 über die Flurstücke 1584/6 und 1584/7. Im weiteren Verlauf quert die Trasse das Flurstück 1884/3 und verläuft nördlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens parallel zur Bundesautobahn A4 in Richtung Pulsnitzer Straße.

## Begründung

Fassung vom April 2019

Seite 11 von 15

Für den Betrieb, die Unterhaltung und den Verbleib der vorgenannten Trasse auf den Flurstücken 1584/6 und 1584/7 wurde ein Gestattungsvertrag mit grundbuchamtlicher Eintragung zwischen der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH und der Southwall Europe GmbH geschlossen.

Die Trinkwassertransportleitung dient der Trinkwasserversorgung der Stadt Pulsnitz und deren Ortsteilen. Sie hat in ihrer Funktion eine übergeordnete Bedeutung für die Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit.

Aufgrund der vorgesehenen Geländeregulierung müssen die auf den Flurstücken 1584/6 und 1584/7 verlaufenden Trassen TW-Transportleitung DN 200 und MS-Trassen umverlegt werden. Für die Umverlegung der TW-Leitung wurden durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Büro 3 Varianten geprüft:

1. Verlängerung der vorhandenen Trasse in Richtung Flurstück 1573/1 und Umbindung auf den Bestand nördlich des Regenrückhaltebeckens im Flurstück 1884/3,
2. Umverlegung der TW-Transportleitung und der MS-Kabel südwestlich des Grundstücks der Southwall GmbH im öffentlichen Verkehrsraum (Southwallstraße), weiter auf dem Gelände der Southwall GmbH, entlang des Bestandsgebäudes und in Höhe der Zufahrt Pulsnitzer Straße in den Weg östlich der Pulsnitzer Straße (außerhalb des Grundstücks der Southwall GmbH),
3. Umverlegung der TW-Transportleitung und der MS-Kabel südwestlich des Grundstücks der Southwall GmbH ausschließlich im öffentlichen Verkehrsraum (Southwallstraße, Pulsnitzer Straße, Weg zum Rückhaltebecken östl. Pulsnitzer Straße).

Bei der Variantenbetrachtung wurde davon ausgegangen, dass keine Versorgung über ein Provisorium erfolgt. Die Leitungsverlegung, die Druckprüfung und der Keimfreiheitsnachweis erfolgen vor der Umbindung der neuen Leitung auf den Bestand.

Aufgrund der Lage im öffentlichen Verkehrsraum wurde die in der Variante 3 untersuchte Trasse als Vorzugsvariante herausgearbeitet. Durch die Wasserversorgung Bischofswerda GmbH wird diese Variante ebenfalls favorisiert.

## Begründung

Fassung vom April 2019

Seite 12 von 15

### 7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

#### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord 1“ werden Flächen überplant, die erschlossen sind und für die bereits Baurecht besteht bzw. bestand.

Entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Bauflächen innerhalb des Änderungsbereichs als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gegenüber der 6. Planänderung ist die Größe der Baufläche GE 01 geändert. Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche nach Norden entspricht der Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan (Stand 2008) und ist erforderlich, um die geplante Erweiterung der Southwall Europe GmbH umsetzen zu können.

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen auf benachbarte Unternehmen sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowrackteile innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Durch den Ausschluss von Betrieben und Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, verbessert sich der Schutz vor Unfällen mit Gefahrgütern.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (6. Änderung von 2017) zum Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die zulässige Traufhöhe (TH) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 und die Baumassenzahl von 10,0 entsprechen den nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete zulässigen Werten. Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe von 13,50 m ist 286,00 m ü. NHN (Höhe OK FFB EG des Bestandsgebäudes). Da sich der Erweiterungsbau im derzeit höher gelegenen nördlichen Grundstücksteil höhenmäßig dem Bestandsbau angleichen soll, kann der Höhenbezug beibehalten werden.

##### 7.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist die künftige Lage der Gebäude durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Das Baufeld orientiert sich an der Fassung der 2. Planänderung aus dem Jahr 2008. Abweichend von den Festsetzungen der 6. Planänderung sind auf dem Firmengrundstück Erweiterungsneubauten geplant, die im Norden bis an die Grundstücksgrenze reichen. An der Ostseite der vorhandenen Produktionshalle ist zudem ein Anbau „Converting“ im derzeit als Zufahrt genutzten Bereich geplant.

Aufgrund der geplanten Länge des Gebäudekomplexes aus Alt- und Neubau ist für den Änderungsbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur in ausreichendem Maße umsetzen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Eingangsbereiche und Vordächer um maximal 1,50 m und bis zu einer Länge von 10 % der jeweiligen Fassadenlänge wird ausnahmsweise zugelassen, da dies keine Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept hat.

## Begründung

Fassung vom April 2019

Seite 13 von 15

### 7.1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan schränkt die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ein, da diese gerade bei gewerblichen Nutzungen das Risiko unangemessener und ortsbildschädlicher Größe und Ausformung bergen können. Auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Pulsnitzer Straße, die als Grünflächen festgesetzt sind, sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Bereich des jetzigen Parkplatzes ist zeichnerisch festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung ist innerhalb dieser Fläche die Errichtung eines Parkdecks mit einer Höhe von maximal 8,00 m zulässig. Diese Festsetzung ist in Anbetracht der großflächigen Bebauung für den Nachweis der notwendigen Stellplätze erforderlich. Innerhalb des Parkdecks können auf versetzten Ebenen insgesamt 160 Pkw- und ca. 50 Fahrradstellplätze untergebracht werden.

### 7.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes zeichnerisch fest. Außerdem sind die Bereiche der vorhandenen und der geplanten Ein- und Ausfahrten in das Firmengrundstück festgesetzt.

Die Breite des parallel zur Pulsnitzer Straße verlaufenden Weges auf Flurstück 1583/3 wurde gegenüber der 6. Planänderung wieder auf das Maß der 2. Planänderung von 2008 verringert, da hier keine Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen ist und der angrenzende Gehölzstreifen erhalten werden soll.

### 7.1.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Für die vorhandenen Leitungen im nordöstlichen Teil des Plangebietes erfolgt – abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan - keine zeichnerische Festsetzung, da hier für die Baufeldfreimachung eine Umverlegung in den öffentlichen Verkehrsraum (außerhalb des Geltungsbereiches) erforderlich ist (siehe Punkt 6.2).

### 7.1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt den Gehölzstreifen im westlichen Teil des Plangebietes entlang der Pulsnitzer Straße wie im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche fest. Innerhalb dieser Grünfläche soll der dichte Gehölzbestand erhalten werden. Der Grünstreifen trägt zur Abschirmung des Gewerbegebietes zur Pulsnitzer Straße bei.

Die festgesetzte Grünfläche umfasst sowohl öffentliche als auch private Flächen. Da derzeit noch Grundstücksregulierungen zwischen der Stadt und der Southwall Europe GmbH in Vorbereitung sind, wird in der Planzeichnung keine Unterscheidung nach öffentlichen und privaten Flächen vorgenommen.

## Begründung

Fassung vom April 2019

Seite 14 von 15

### 7.1.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Schallschutzfestsetzungen auf Grundlage des vorliegenden Schallschutzgutachtens des Büros cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst (Stand Juli 2015).

Für den Änderungsbereich sind zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der schutzwürdigen Bebauung eingehalten werden.

Da die zulässigen Emissionskontingente insgesamt die bisher einzuhaltenden Orientierungswerte berücksichtigen müssen, ergibt sich keine Verschlechterung gegenüber den jetzt zulässigen Lärmbelastungen.

Da der Abstand fast aller Bauflächen im Gewerbegebiet zu schutzbedürftigen Nutzungen wie Wohnen und Einzelhandel mit Menschenansammlungen weniger als 500 m beträgt, soll außerdem bereits auf der Ebene der Bauleitplanung der Störfallvorsorge Rechnung getragen werden. Um dem Vorsorgegrundsatz nach § 50 BImSchG gerecht zu werden, sind Betriebe und Anlagen, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen, im Plangebiet unzulässig.

### 7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 SächsBO wie im rechtskräftigen Plan nur für den Abstand von Einfriedungen zur Fahrbahn getroffen. Auf die Festsetzung zur Gestaltung von Fassaden und Werbeanlagen für den Änderungsbereich wird verzichtet, da hierfür kein Regelungsbedarf gesehen wird.

### 7.3 Nachrichtliche Übernahmen

#### Bauverbotszone entlang der BAB 4

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zur Bauverbotszone entlang der östlich angrenzenden Staatsstraße. Gemäß §§ 22, 24 Sächsisches Straßengesetz dürfen längs der Staatsstraße S 159 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m vom Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Für Baumanpflanzungen ist ein Mindestabstand von 7,50 m, gemessen zwischen dem äußeren befestigten Fahrbahnrand und der ausgewachsenen Stammaußenkante, einzuhalten. Ein 3,50 m breiter Streifen ist von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

#### Trinkwasserschutzzone III a

Das Plangebiet grenzt im Norden entsprechend der zeichnerischen Kennzeichnung an die Trinkwasserschutzzone III a an. Die Nutzungsbeschränkungen und Verbote gemäß § 3 der Verordnung des Landkreises Bautzen zur Neufestsetzung des TWSG Pulsnitz-Vollung / Großröhrsdorf-Wald sind einzuhalten.

## Begründung

---

Fassung vom April 2019

Seite 15 von 15

### 7.4 Hinweise

Im Textteil des Bebauungsplans werden für die weitere Planung und Realisierung notwendige Hinweise zum Umgang mit belastetem Bodenaushub, Bodenverunreinigungen und Altlasten, zur Meldepflicht von archäologischen Bodenfunden, zu Grenz- und Vermessungsmarken, zu Arbeiten im Schutzbereich bestehender Leitungen und zur Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegeben. Weiterhin wird auf den Grundwasser- und Radonschutz, die kommunale Abwassersatzung sowie Nachbarrechte und -pflichten gegenüber Waldflächen hingewiesen.

Mit den Hinweisen sollen der Bauherr und die interessierte Öffentlichkeit über diese zu beachtenden Sachverhalte informiert werden.

### 8. Plandurchführung

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten auf Grund der Flurstücksverhältnisse und der Eigentumsform nicht erforderlich. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind im Eigentum der Southwall Europe GmbH. Für eine städtische Teilfläche parallel zur Pulsnitzer Straße (T. v. Flurstück 1583/3 und 1584/10) ist ein Grundstückserwerb durch die Firma in Vorbereitung.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans muss das Plangebiet medientechnisch teilweise neu erschlossen werden. Dazu sind vertragliche Regelungen zwischen dem Erschließungsträger und den Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich. Weitere vertragliche Regelungen sind bezüglich der erforderlichen Waldumwandlung erforderlich.

Die Sicherung der geplanten Maßnahmen soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Grundstückseigentümer erfolgen.

### 9. Quellen / Gutachten

cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst  
Emissionskontingentierung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord  
Dresden, 01.07.2015

Erdbaulaboratorium Dresden  
Erweiterungsbauten / Geländeregulierung Southwallstraße 1 - Baugrunduntersuchung  
Arnsdorf, 25.03.2019