

Große Kreisstadt Zittau

Bebauungsplan Nr. XXIX

„Innere Verkehrserschließung Gewerbegebiet Gerhart-Hauptmann-Straße“

Satzung

**Planfassung
1.6.2010**

Begründung

erstellt:

Dipl.Ing. Volker Kretschmer
planen+bauen, Markt 5, 02763 Zittau
Tel. 03583 516499

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanzVO90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz BImSchG) vom 26.9.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I 1998 Nr.16), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) vom 14.12.2001 (SächsGVBl. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.1.2008 (SächsGVBl. S.102)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.8.1994 (SächsGVBl. S. 1489)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl. I Nr. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz) in der Fassung vom 3.7.2007 (SächsGVBl. Nr.9 vom 30.7.2007 S. 321), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 12.12.2008 (SächsGVBl. S. 866)

Sächsische Bauordnung vom 28.5.2004 (SächsBO) (SächsGVBl. 1 S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29.1.2008 (SächsGVBl. S. 102)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG) vom 3.3.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.1.2008 (SächsGVBl. S. 138)

Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2004, SächsGVBl. S. 482, zuletzt geändert am 13. August 2009, SächsGVBl. S. 438

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Präambel	5
1. Veranlassung und Ziel der Planung	5
1.1. Anlass der Aufstellung	
1.2. Entwicklungsziele	
2. Beschreibung des Plangebietes	6
2.1 Lage des Plangebietes	
2.2 Planungsrechtliche Situation	
2.3 Städtebauliche Situation	
2.4 Verkehr/Infrastruktur	
3. Änderungen des Entwurfes	8
4. Räumlicher Geltungsbereich	10
5. Planinhalte	11
5.1 Verkehrsflächen	
5.1.1 Straßenverkehrsflächen	
5.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
5.1.3 Fläche für Stützmauer	
5.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
5.3 Grünflächen	
5.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
5.5 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen	
5.5.1 Hochwasserschutz	
5.5.2 Altlasten	
6. Umweltbelange	18
7. Literatur	20

Präambel

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau hat am 19.11.2009 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXIX „Innere Verkehrserschließung Gewerbegebiet Gerhart-Hauptmann-Straße“ gefasst. Planungsziel ist die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche für eine geordnete Verkehrserschließung des vorhandenen Gewerbegebietes. Gemäß § 17b Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ersetzt der Bebauungsplan nach § 9 BauGB die Planfeststellung nach § 17 FStrG.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.

Der Satzungsentwurf wurde mit Stand 1.6.2010 gefertigt.

1. Veranlassung und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Aufstellung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die dringend notwendige Verbesserung der inneren Verkehrserschließung des vorhandenen Gewerbegebietes an der Gerhart-Hauptmann-Straße. Es liegen dazu verschiedene Anfragen und Kritiken der angesiedelten Firmen bei der Stadt Zittau vor.

1.2 Entwicklungsziele

Die vorhandene Erschließung des Gewerbegebietes ist städtebaulich ungeordnet und hemmt die wirtschaftliche Entwicklung der anliegenden Firmen. Planungsziel ist die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche für eine geordnete städtebauliche und verkehrliche Erschließung des vorhandenen Gewerbegebietes.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der äußeren Südvorstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Staatsgrenze zur Republik Polen zwischen dem Neiße-Radweg im Osten, der Gerhart-Hauptmann-Straße im Westen, reicht bis an den Pfaffenbach im Süden und wird begrenzt durch die Flurgrenze zu Fl. Nr. 2010/13 („Küsters Maschinenfabrik GmbH“) im Norden. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes nur die Erschließungsflächen für Verkehr und Infrastruktur.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zittau wird die Plangebietsfläche überwiegend als Gewerbliche Baufläche sowie ein kleiner Bereich entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Plangebietsfläche und das sie umgebende Gewerbegebiet lagen bisher im unbeplanten Innenbereich.

Weitere Planungen, wie Bebauungspläne, Landschaftspläne und Stadtentwicklungspläne tangieren das Plangebiet dieses Bebauungsplanes nicht.

2.3 Städtebauliche Situation

Das den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umgebende Gewerbegebiet wurde bereits vor 1990 partiell industriell genutzt, insbesondere durch Betriebe des Textilmaschinenbaus (VEB Textima Zittau) und des Fahrzeugbaus (VEB Robur-Werke Zittau). Nach 1990 entwickelten sich auf dem Areal ein Unternehmen für die Ersatzteilversorgung des ehemaligen Fahrzeugbaus und Entwicklung von Fahrzeugaufbauten (FBZ GmbH), eine Brauerei, deren Gebäude und baulichen Anlagen später durch Maschinenbauunternehmen übernommen und verändert wurden (Präzisions- Werkzeug- und Formenbau Havlat GmbH; Phänomen- Maschinen- und Vorrichtungsbau GmbH) sowie eine Firma der Energiewirtschaft (agratec Betriebsmanagement GmbH, Agratec AG & Co. Biogaskraftwerk Zittau KG). Einige Flächen und Gebäude werden durch Betriebe der Bauwirtschaft genutzt (Bauklempnerei Gruner) und sind teilweise wegen Insolvenz vernachlässigt (Bau Pecht GmbH). Im Gewerbegebiet befinden sich ebenfalls Trafostationen unterschiedlicher Eigentumsformen und eine Gasversorgungsstation (Mitteldruck) der Stadtwerke Zittau GmbH.

Das Gewerbegebiet umfasst darüber hinaus einige unbebaute Flächen, die ein Potential für eine weitere Entwicklung und Nachverdichtung darstellen.

Flächen südlich der verkehrlich zu erschließenden Flächen können wegen Nichtbebaubarkeit (Überschwemmungsgebiet) nicht in die Verkehrserschließung einbezogen werden.

2.4 Verkehr/Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Gewerbegebietes erfolgte vor 1990 auf innerbetrieblichen Verkehrsflächen unterschiedlicher Bauart. Nach 1990 haben sich zwar auf zahlreichen Teilflächen eigenständige Unternehmen angesiedelt. Die Verkehrsflächen, über die sie erschlossen sind, befinden sich aber überwiegend noch in privatem Eigentum, so dass zahlreiche Unternehmen keine direkte Erschließung vom öffentlichen Verkehrsraum aus besitzen.

Gleiches gilt für die Erschließung mit Versorgungs- und Entsorgungsleitungen aller Sparten. Der Zustand der verkehrlichen Erschließung ist desolat.

3. Änderungen des Entwurfes

Folgende Änderungen ergeben sich nach den Abwägungen der Stellungnahmen der TÖB und betroffenen Eigentümer.

1. Im Entwurf ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am Fl. Nr. 2008/16 festgesetzt. Diese entfällt.

Die Fläche wird nach Stellungnahme der Stadtverwaltung Referat Tiefbau (Ifd. Nr. 10 I) nicht als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung benötigt und soll keine Festsetzung als Fußweg erhalten.

2. Es wird in der Satzung eine Fläche für Versorgungsanlage Elektrizität (Trafostation) am Wendekreis am Pfaffenbach festgesetzt.

In der Stellungnahme der Stadtwerke (Ifd. Nr. 17 X) wird darauf hingewiesen, dass eine Trafostation an das MS Netz bedarfsabhängig angeschlossen werden könnte, wenn eine weitere Verdichtung des gewerblichen Gebietes erfolgt. Der Anschluss kann über die Gerhart-Hauptmann-Straße/Hartauer Dammweg erfolgen. Der festgesetzte Standort wird vom Hartauer Dammweg erreicht.

3. Durch Abstandsforderungen zum Leitungsnetz im Bereich des Standortes der Trafostation an der Wendeschleife am Pfaffenbach und zur Gewährleistung des Straßenlichttraumes am Wendekreis am Fl. Nr. 2010/21 entfallen 2 Bäume (vgl. Ifd. Nr. 10 V und 17X)

4. Änderung der Formgebung des Überganges Straßenverkehrsfläche zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Grundstücksgrenze agratec.

Die Stadtverwaltung (Ifd. Nr. 10 III) fordert eine „bewirtschaftungsfreundliche“ Gestaltung des Überganges Straßenverkehrsfläche zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Grundstücksgrenze agratec. Dem wird durch eine geschwungene Formgebung entsprochen.

5. Reduzierung der Breite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am Fl. Nr. 2008 b

Grundlage dieser Reduzierung ist die Stellungnahme der Stadtwerke Zittau GmbH (Ifd. Nr. 17 der Abwägung). Für die Beschreibung wurde durch die Stadtwerke sich auf Achsen A bis E bezogen, die nicht der Stellungnahme beilagen. Deshalb wurden zum Verständnis durch den Verfasser die Achsen in die Planzeichnung übernommen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verläuft im wesentlichen mit dem Verlauf der Trassierung „Hauptversorgungsleitungen“. Dieser Teilabschnitt der Trasse ist für das Verlegen von Fernmeldeleitungen (Ifd. Nr. 19 II) und Straßenbeleuchtung erforderlich. Die Trinkwasserleitung ist Bestand (vgl. Ifd. Nr. 17 XII) und verbleibt unter dem Straßenkörper (vgl. Ifd. Nr. 17).

In diesem Abschnitt sind deshalb 2 Leitungen Elektroinstallation und Fernmeldekabel erforderlich, die in einem Kabelzugstein verlegt werden können, der zum Bau der Trasse eingelegt wird. Das Einbringen einer Fernwärmeleitung (Ifd. Nr. 17 IX) ist eher

unwahrscheinlich, da sich im betreffenden Baubereich keine Fernwärmeleitungen befinden. Jedoch kann eine solche in einem vorzuhaltenden U-Kanal im betreffenden Abschnitt ermöglicht werden.

Diese Kanäle sind in einem Streifen von 1,30 m einbringbar.

Insofern kann die Grundstückszufahrt Fl. Nr. 2008b auf die Gerhart-Hauptmann-Straße beibehalten werden und das Grundstück von der Erschließung frei gehalten werden.

6. Durch die Stadt Zittau, untere Verkehrsbehörde (Ifd. Nr. 10 II) wird der Hinweis gegeben, dass der Gehweg an der südlichen Wendeschleife (am Pfaffenbach) nicht erforderlich sei. Diese Fläche wird deshalb als Grünfläche umgewidmet.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt auf die Erschließungsflächen für das bestehende Gewerbegebiet und erfasst folgende Flurstücke:

Teile der Flurstücke Nr.
2008/15, 1957/8, 2008b, 2010/1, 2010/12, 2010/24, 2010/25, 2010/26 und 2169/4.

Der Katasterbestand entspricht den Angaben des Amtes für Vermessungswesen u. Flurneuordnung (LK Görlitz) 03/2009.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um mehrere meist kleine Flächen erweitert bzw. verkleinert. Dadurch wird das vormals teilweise im Geltungsbereich befindliche Flurstück Nr. 2010/17 nicht mehr vom Geltungsbereich erfasst. Alle anderen Flurstücke liegen nach wie vor teilweise im Geltungsbereich. Lediglich der betroffene Flurstücksteil hat sich ggf. etwas vergrößert oder verkleinert. Durch die Änderungen werden Forderungen des Straßenbauamtes Bautzen, des Bauamtes der Stadt Zittau und der ansässigen Unternehmen nach Vergrößerung eines Versatzes zur Erleichterung des Lkw-Begegnungsverkehrs, nach Schaffung von Ausgleichsflächen (Grünflächen) und nach Schaffung einer zusätzlichen Wendemöglichkeit erfüllt.

Die Flurstücke 2008 b und 2008/16 partizipieren nicht von der Erschließung und werden durch die Erschließungsbeiträge nicht erfasst.

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 0,93 ha.

5. Planinhalte

5.1 Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1.1 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden Straßenverkehrsflächen dienen der inneren Verkehrserschließung des vorhandenen, außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gewerbegebietes mittels einer Industriestraße, die in der Lage ist, Lkw-Begegnungsverkehr vorwiegend durch Lastzüge aufzunehmen. Die Erschließungsstraße erhält eine Anbindung an die Gerhart-Hauptmann-Straße (Örtliche Einfahrtstraße).

Die Anbindung an die Gerhart-Hauptmann-Straße wird mit Eckausrundungen $R=12\text{ m}$ an zwei zu markierende Fahrspuren herangeführt. Dadurch wird die Gehwegquerung auf der Gerhart-Hauptmann-Straße verkürzt.

Der Hauptbogenradius $R=12\text{ m}$ gewährleistet die auf die Gerhart-Hauptmann-Straße mögliche zügige Befahrung für Rechtsabbieger und ist auf der bestehenden Fläche der Gerhart-Hauptmann-Straße abgesichert.

Die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße folgt der natürlichen topografischen Gegebenheit und Höhe des Geländes. Aufschüttungen sind nicht vorzunehmen.

Es werden vorwiegend bereits vorhandene Verkehrsflächen unterschiedlicher Bauart als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. An den Endpunkten der Erschließungsstraßen sind jeweils Wendemöglichkeiten (Wendeschleifen) für Lastzüge (LKW mit Anhänger) oder Sattelzug angeordnet.

Der Wendekreis auf Fl. Nr. 2010/24, begrenzt durch Fl. Nr. 20/10/17 und 2010/21 gestattet 3-achsigen Müllfahrzeugen mit oder ohne Nachlaufachse, und Lastzügen bis 18,71 m das Wenden

Eckausrundungen von Einmündungen in der Verkehrsfläche des Plangebietes werden situationsabhängig grundsätzlich mit $R=15\text{ m}$ ausgeführt.

Der Regelquerschnitt wird mit 9 m festgesetzt, davon 6,50 m als Straßenverkehrsfläche mit zweispuriger Industriestraße für Lkw-Begegnungsverkehr. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen entspricht der Klassifizierung als Industriestraße gem. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die Bemessung erfolgt nach eingeschränkten Bewegungsspielräumen. Dies setzt eine geringe Geschwindigkeit (30 km/h) und umsichtige Fahrweise voraus.

Diese Industriestraße dient als Erschließungsstraße der Erschließung produzierenden Gewerbes und von Industrie. Fußgänger- und Radverkehr ist sehr gering. Es besteht kein ausgeprägter Überquerungsbedarf. Prognostisch ist Erschließungsverkehr durch Lastzüge bis 18,71 m Länge (Schleppkurven 11 und 12 FGSV Nr. 287 Ausgabe 2001 zu erwarten.

Die Nordspange der Erschließungsstraße zum Zielpunkt und Wendeschleife „agratec“ wird östlich direkt das Flurstück 2010/24 („FBZ GmbH“) begleitend eingeordnet. Damit wird der Gitterzaunbestand „agratec“ westlich dieser Erschließungsstraße respektiert und es ist keine Änderung notwendig.

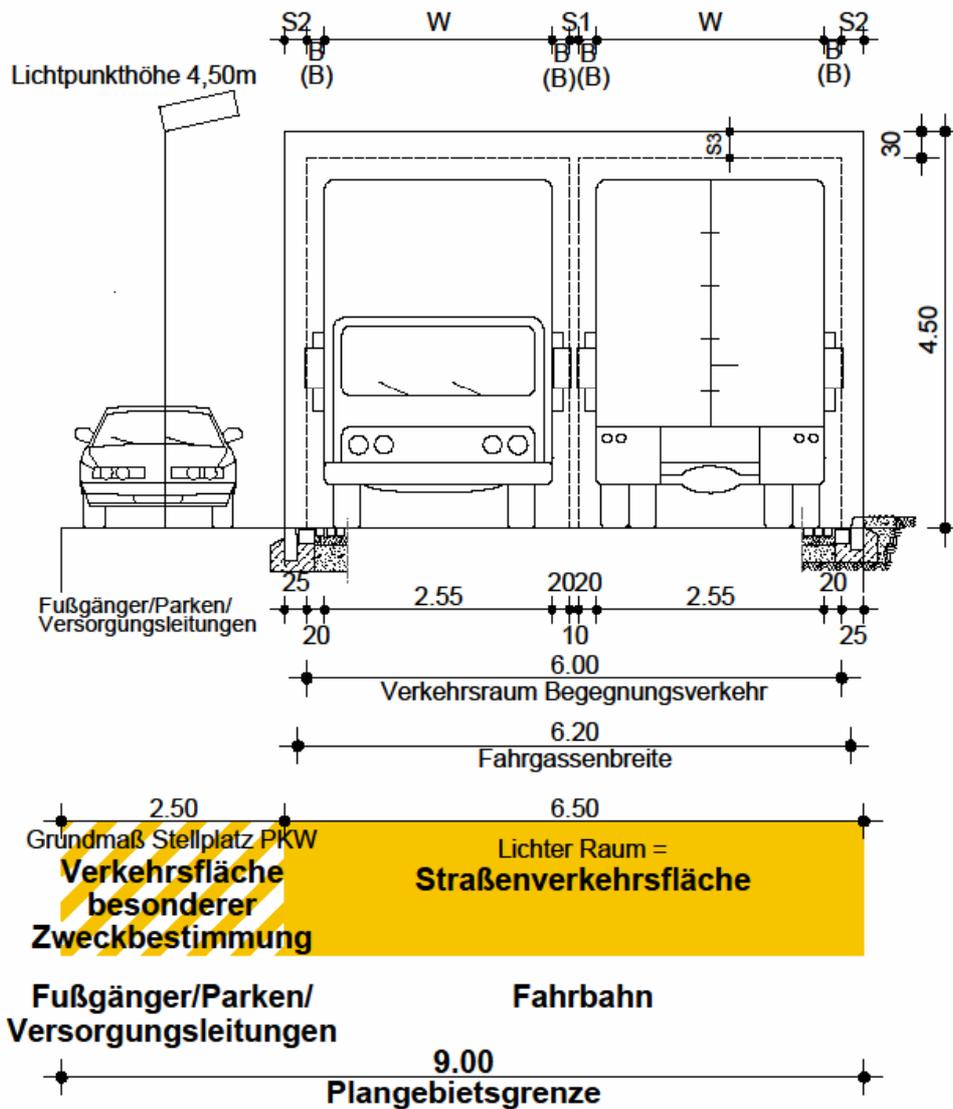
Die innerhalb der Straßenverkehrsflächen (Wendeschleifen) anzulegenden Grünflächen und der Straßenverkehrsfläche sollen mit einem Hochbord maximaler Höhe $h = 15$ cm gegenüber der Straßenverkehrsfläche abgegrenzt werden, um ein Überfahren der Grünflächen zu verhindern.

Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung ist die Straßenbeleuchtung vorzusehen. Um wegen des Sparzwanges der Gemeinde nicht jede zweite Leuchte ohne Licht zu schalten, wird dringend empfohlen, Solarstraßenleuchten zu errichten.

Regelquerschnitt 1: Fahrbahn / Fußgänger / Parken

Fließender Kraftfahrzeugverkehr - Begegnen - lt. RAS 06 R1

eingeschränkter Bewegungsspielraum (B) nach RAS 06 R1, Tabelle 2, Seite 25
 reduzierter Sicherheitsraum zwischen Verkehrsräumen $S1 \geq 0,00 \text{ m} = 0,10 \text{ m}$
 reduzierter seitlicher Sicherheitsraum S2



- W ... Fahrzeugbreite
- B ... Bewegungsspielraum
- (B) ... Eingeschränkter Bewegungsspielraum
- S1 ... Sicherheitsraum zwischen Verkehrsräumen
- S2 ... Seitlicher Sicherheitsraum
- S3 ... Oberer Sicherheitsraum
- Verkehrsraum
- Lichter Raum

5.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BauGB]

Seitlich entlang, die Straßenverkehrsflächen begleitend, werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und „Fußgängerbereich und Parken“ festgesetzt..

Vorrangig dienen diese Flächen der Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen (siehe dazu Kapitel 4.2).

Sie werden jedoch einer mehrfachen Nutzung angeboten. Sie dienen als Fußgängerbereiche der gefahrlosen Erreichbarkeit der ansässigen Betriebe durch Fußgänger. Gegenwärtig besteht kein Fußgängerverkehr. Die Verkehrserschließung wird als innere Stichstraße (Sackgasse) ausgebildet, so dass mit keiner Erweiterung des Fußgänger-(analog des Rad-)verkehrs als Durchgangsverkehr zu rechnen ist. Jedoch durch die Nähe des Gewerbegebietes zu Wohngebieten sowie zur Haltestelle Südstraße/Jahnstraße der Stadtlinie C ist damit zu rechnen, dass ein Teil der Beschäftigten zumindest gelegentlich zu Fuß zur Arbeit kommt.

Die Möglichkeit der Überführung der Fußgängerbereiche zum Zwecke der Zuwegung zu privaten Grundstücken ist erforderlich, um die verkehrliche Erschließung der Grundstücke sichern zu können. Es werden Einfahrtbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Bereiche ohne Einfahrten sind Begrenzungen zu den Fl. Nr. 2008b und 2008/16 und Radien sowie unübersichtliche Fahrbereiche.

Die in der Lage flexibel zu gestaltenden Einfahrtbereiche werden durch einen niedrig gegenüber der Straßenoberfläche eingebauten Hochbord (3 cm Überhöhung) bereits für eine Überführung ausgebildet.

Es können, sofern keine Ein- und Ausfahrten oder die Straßenbeleuchtung behindern, auf diesen Teil der Zweckbestimmung „Fußgänger und Parken“ Lastkraftwagen oder/und Pkw abgestellt werden.

Alle anderen Bereiche, insbesondere jene Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Abgrenzungen zu Grünflächen sollen mit einem höchstmöglichen Hochbord ausgeführt werden, um die Überfahrbarkeit zu behindern.

Die an den südlichen Wendehammer anschließende Brücke über den Pfaffenbach besteht bereits und wird aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da eine Bebauung des dahinterliegenden Grundstücks wegen der Festlegung als Überschwemmungsgebiet nicht möglich ist. Die durchaus bestehende Möglichkeit einer Verbindung der Erschließung als Fuß- und Radweg über privates Grundstücksgelände zum Hartauer Dammweg wird nicht wahrgenommen.

Der Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und „Fußgängerbereich und Parken“ im Bebauungsplan soll gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß begrenzt werden. Deshalb wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 30% festgesetzt, der durch die Wahl der Deckschicht erreicht werden kann.

Einfahrten sind mit Granitkleinpflaster mit versickerungsfähigen Fugen (Abflussbeiwert 0,33) auszuführen.

5.1.3. Fläche für Stützmauer

Die Stützmauer entlang der Hauptzufahrtsstraße entlang der Flurstücke 2008/16 und 2010/3 hat eine Höhe von ca. 1,5 .. 1,8 m. Um ein Abstürzen vom öffentlichen Verkehrsraum auf die private Grundstücksfläche zu verhindern, ist eine entsprechende Sicherung erforderlich. Diese ist als Einfriedung mit offenem Maschendraht mit einer Höhe von 100 cm über Oberkante Mauer auszubilden. Die Oberkante der Stützmauer soll der Oberkante des Hochbords entsprechen.

5.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

In der dargestellten Trasse sind unterirdische Versorgungsleitungen anzuordnen für die Erschließung des Gebietes und die Verlegung überörtlicher Leitungen. Dies können sein:

- Leitungen für die fernmeldetechnische Versorgung
- Leitungen der Gasversorgung
- Leitungen der Stromversorgung und Straßenbeleuchtung
- Kommunikationstechnische Leitungen
- Wasserversorgungsleitungen
- Abwasserleitungen

Die Straßenentwässerung und Abwasserleitungen sind , soweit erforderlich, im Straßenkörper zu verlegen.

Im Plangebiet befinden sich ungeortete private unterirdische Leitungen verschiedener Medien, die zur partiellen Versorgung einzelner Abnehmer dienen. Bei den Bauarbeiten sind diese zu orten, der Betreiber und Eigentümer zu ermitteln und mit diesen deren Erhalt oder Rückbau zu vereinbaren. Für notwendigerweise verbleibende private Leitungen sind Grundbuchbelastungen einzutragen.

5.3 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen werden in den Bereichen der Wendefiguren und in den Innenbereichen der Wendeschleifen festgesetzt. Die Grünflächen dienen in erster Linie einer gezielten Grüngestaltung des Plangebietes und einem Ausgleich für versiegelten zusätzlichen Boden. Damit wird dem Abwägungsgebot entsprochen, obwohl ein Ausgleich für Bebauungspläne im Innenbereich < 20.000 m² zu versiegelnder Fläche **nicht** notwendig ist (§13a BauGB).

Grünflächen mit und ohne dualer Nutzung als Trassen für Hauptversorgungsleitungen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen zu entwickeln und 2x jährlich zu mähen, um Gehölzsukzession zu unterbinden.

Als allgemeine Ausgleichsmaßnahme sind 4 großkronige Laubbäume (Bäume II. Ordnung- mittelgroße Bäume mit einer Wuchshöhe von 15 m bis 20 m) einheimischer Arten nach der festgesetzten Liste zu pflanzen.

5.4 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.14 und Abs. 6 BauGB)

Die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser soll Wasser der Straßentwässerung im Wasserhaushalt vor Ort halten. Es muss in der weiteren Planung die Höhenlage der Fläche bestimmt werden, um entsprechend ausreichende Wassermengen aufnehmen zu können.

Örtliche Durchlässe sollen Entwässerungen, auch Grundstücksentwässerungen, (Regenwasser) zur Aufnahme in die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung in den Pfaffenbach und die Neiße ermöglichen. Die Retentionsfläche muss als Mulde ohne Dauerstau ggf. im Rigolensystem ausgebaut werden. Die Detailplanung bleibt der Erschließungsplanung und dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Das Becken ist durch naturnahe Grünlandeinsaat zu begrünen. Die Fläche ist sporadisch (max. 2x jährlich) zu mähen, um Gehölzsukzession zu unterbinden.

An der Wendeschleife in Nähe des Pfaffenbaches wird ein Standort für eine Trafostation ausgewiesen. Diese muss 5 m von der Böschungskante entfernt eingeordnet werden, damit den Forderungen der Unteren Wasserbehörde nachgekommen wird.

5.5 Kennzeichnungen/ nachrichtliche Übernahmen

5.5.1 Hochwasserschutz

Weder das Plangebiet, noch das umgebende Gewerbegebiet liegen im Überschwemmungsgebiet gemäß § 100 Sächsischem Wassergesetz (SächsWG). Damit bestehen hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine Einschränkungen der Bebaubarkeit bzw. Überplanbarkeit.

Laut Atlas der Hochwassergefährdung Sachsens liegen das Plangebiet und das umgebende Gewerbegebiet im Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} (Quelle: Geofachdaten Landesamt für Umwelt und Geologie Stand 31.12.2009 vgl. Anlagen). Das hat gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und SächsWG keine rechtlichen Auswirkungen auf die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und damit auf den Bebauungsplan. Das Abwägungsgebot wird im Falle dieser Überplanung zugunsten der möglichen Nachverdichtung des bestehenden Gewerbegebietes entschieden. Baugesuche außerhalb dieses Bebauungsplanes sind im Rahmen §34 BauGB auf diese Hochwassergefährdung hinzuweisen. Die Gefährdung einzelner Bauvorhaben für die Nachverdichtung kann nach der HWSK Nr. 39 Gefahrenkarte Lausitzer Neiße Gemeinde Zittau Bericht Januar 2005 des Staatlichen Umweltfachamtes Bautzen und der Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen abgewogen werden.

5.5.2 Altlasten

Nach dem Altlastenkataster des Landkreises Görlitz (Bearbeitungsstand Mai 2009) befinden sich auf den teilweise im Bebauungsplangebiet gelegenen Flurstücken 2010/24, 2010/25 und 2010/26 Altlastenverdachtsflächen.

Diese sind wie folgt bezeichnet:

Fl. Nr.	SALKA-Nr.	Bezeichnung
2010/24	86200722000	Gesamtstandort
2010/25	86200722013	stationäre Dieseltankstelle
2010/25	86200722012	ungeregelter Ablagerungsplatz
2010/26	86200722001	verfüllter Teich/Hydraulikprüfstand

Von allen drei Flurstücken liegen nur untergeordnete Flächenanteile im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Deshalb ist unklar, ob sich im Geltungsbereich überhaupt Altlasten befinden. Sollten sich im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen Altlasten im Boden befinden, wird die weitere Verbreitung von Schadstoffen durch Sickerwasser unterbunden, da durch die Versiegelung der Oberfläche kein Regenwasser in den Boden eintreten kann. Da der Bebauungsplan keine Baugebiete festsetzt, die Wohn- oder Arbeitsstätten ermöglichen, besteht auch dann keine Gesundheitsgefahr, wenn sich im Geltungsbereich tatsächlich Altlasten befinden sollten. Alle Maßnahmen, die zu einem Eingriff in den Boden führen, werden durch ein Ingenieurbüro analytisch und fachtechnisch begleitet. Das Abbruchmaterial und der Bodenaushub werden deklariert und entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorschriften verwertet oder entsorgt.

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a Abs. 1 Pkt. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und ohne frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

(<http://dejure.org/gesetze/BauGB/13.html><http://dejure.org/gesetze/BauGB/14.html>)

§ 13a
Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in [Anlage 2](#) dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.....“)

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen (hier: Verkehrsflächen) und um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung (hier: infrastrukturelle Erschließung).

§ 13 a BauGB Abs. 1 Satz 3

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“

Im Plangebiet wird keine zulässige Grundfläche ausgewiesen und festgesetzt. Das Plangebiet umfasst ca. 9.000 m². Nach dem Entwurf werden ca. 75 % der Flächen versiegelt. Weitere Bebauungspläne wurden oder werden in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang nicht aufgestellt. Der Bebauungsplan erfüllt somit die Bedingungen des § 13a BauGB Abs. 1 Pkt. 1.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind jedoch auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Da das Plangebiet bereits weit gehend als Verkehrsfläche zur Erschließung des umgebenden Gewerbegebiets genutzt wird und die geringe zusätzliche Versiegelung (abschnittsweise Verbreiterung der Fahrbahn, Erweiterung von Versätzen) auch ohne diesen Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zulässig wäre, schließt die Umsetzung dieses Bebauungsplans erhebliche Umweltauswirkungen aus. Durch die Maßnahmen der Erschließung (Verkehr und Infrastruktur) werden lediglich einige kleine Ruderalflächen (Teilflächen der Flurstücke Nr.2010/24 und 1957/8) in Anspruch

genommen. Im Bereich der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser befinden sich mit Moosen, Algen und Grün sowie Gehölz und Ablagerungen sukzessiv überwucherte Baumaterialien mit Höhlungen.

Im Bearbeitungszeitraum des Entwurfes (November/Dezember 2009) konnte auf den betroffenen Flächen keine Erfassung von vorkommenden Arten vorgenommen werden. Erfassungen der Behörden sind nicht bekannt. Deshalb sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes erkennbar.

Durch die Umsetzung der Planung wird eine geringfügige Verdichtung des Erschließungsverkehrs erwartet. Negative Auswirkungen (Erhöhung Schallpegel oder Abgase) auf die Bewohner des einzigen an die Erschließungsstraße angrenzenden Wohngebäudes Gerhart-Hauptmann-Straße 19 oder auf die Beschäftigten der ansässigen Betriebe sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Im Gegenteil, durch die Verbesserung des Fahrbahnbelages und die zügigere Durchfahrung des Gebietes wird eine Verringerung des Lärmpegels und der Abgaswerte erwartet.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan werden einige umweltrelevante Maßnahmen festgesetzt.

Es werden mehrere kleine öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die extensiv zu bewirtschaften sind. Jedoch soll eine Gehölzsukzession unterbunden werden, da die Flächen gleichzeitig als Trasse für unterirdische Versorgungsleitungen dienen. Die Freihaltung von Gehölzen wird durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr erreicht. Gleiches trifft für die Einrichtung einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu. Dieses dient vorrangig dem Auffangen von Regenwässern vor Ort als auch einem geringfügigem Hochwasserschutz bei Rückstau des Pfaffenbaches.

In den Tropfen der Wendeschleifen und am Ende der Südspange ist das Pflanzen von insgesamt 4 Laubbäumen vorgesehen.

7. Literatur

- Stuer, B. Der Bebauungsplan, Städtebaurecht in der Praxis,
Verlag C.H.Beck, 3.Auflage, München 2006
- Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger
BauGB, Kommentar,
Verlag C.H.Beck, Stand Oktober 2008
- Fickert/ Fieseler Baunutzungsverordnung, Kommentar,
Verlag Kohlhammer, 10.Auflage, Stuttgart 2002
- Kuschnerus, U. Der sachgerechte Bebauungsplan,
Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH,
Bornheim Dezember 1997
- Schwier, V. Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen,
Verlag C.H.Beck, München 2002
- Wallraven-Lindl, M.-L./ Strunz, A./ Geiß, M.
Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007
Muster, Tipps und Hinweise für eine zweckmäßige und
rechtssichere Verfahrensgestaltung
- Difu-Arbeitshilfe, Deutsches Institut für Urbanistik GmbH,
Berlin, 2007
- Bunzel, A. Umweltprüfung in der Bauleitplanung
Difu-Arbeitshilfen, Berlin 2005