Stadt Neustadt in Sachsen

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG   
gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 54** **„Kirschallee – Gebiet II“ Stadt Neustadt in Sachsen**

Der Stadtrat der Stadt Neustadt in Sachsen hat in öffentlicher Sitzung am 23.01.2019 den Bebauungsplan Nr. 54 "Kirschallee – Gebiet II", bestehend aus der Planzeichnung „Teil A“, den textlichen Festsetzungen „Teil B1“ und der Begründung „Teil B2“ jeweils in der Fassung vom 18.04.2018, geändert am 24.08.2018, einschließlich der redaktionellen Änderungen vom 14.12.2018 als Satzung beschlossen.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 54 „Kirschallee – Gebiet II“ besteht in der Revitalisierung der Industriebrache des ehemaligen Kombinates Fortschritt in Neustadt unter der Ausnutzung vorhandener Strukturen.

Mit der Schaffung der innerörtlichen Erschließung und Festlegung von Art und Maß der Bebauung, Regelungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie grünordnerischer Maßnahmen wird der Rahmen für die Industrieentwicklung gesetzt.

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

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

**1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zu der Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden.   
Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht, (Teil C) des Bebauungsplanes vom 30.07.2018, geändert am 24.08.2018 mit redaktionellen Ergänzungen vom 14.12.2018 detailliert dargestellt.

Eine Gegenüberstellung der durch die geplante Wiedernutzbarmachung verursachten Umweltauswirkungen gegenüber dem Bestand zeigt trotz starker Vorbelastung und unter Einsatz von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen folgende Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Sächsischen Naturschutzgesetz:

* Schutzgut Boden und Grundwasser: Versiegelung bisher teilversiegelter Flächen durch Bebauung
* Schutzgut Tiere und Pflanzen: Verlust von Biotopen und somit von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen im Bereich der Gewerbe- und Verkehrsflächen

Diese unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch folgende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen:

* Ersatzpflanzung von Bäumen
* Durchgrünung der Plangebietes mit Strauch- und Baumpflanzungen außerhalb der ausgewiesenen Grünflächen
* Rückbau aller befestigten Flächen und Abriss aller nicht mehr nutzbaren Gebäude zum Zweck der altlastenseitigen Sanierung der beplanten Flächen
* Realisierung von externen Ersatzmaßnahmen: Renaturierung eines Teiches und Wiederbelebung eines Bachabschnittes südlich von Polenz
* Sicherungs-, Vermeidungs- und Vergrämungsmaßnahmen vor/ bei Gebäudeabbruch
* Montage von Ersatzquartieren, wie z.B. Fledermausquartieren, von Nisthilfen bzw. Nistkästen
* bei Abbruch des Klärbeckens Bergung mit anschließender Umsetzung der Amphibien

Mit der Planung wird eine nachhaltige Raumentwicklung verfolgt, da dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen wird:

Die gesamte Fläche des Plangebiets wurde im Zuge der Errichtung des ehem. Fortschrittwerkes gegen Ende der 70er Jahre mit erheblicher technischer, infrastruktureller und physischer Überformung umgestaltet. Seit etwa 1990 liegen große Teile brach bzw. wurden zwischenzeitlich durch die Fa. Keller als Lager- und Umschlagplatz für Schrott und Recyclingmaterial genutzt. Das gesamte Plangebiet stellt eine dokumentierte Altlastenverdachtsfläche dar.

Insofern ist die aktuelle Situation des Plangebietes bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Landschaftsbild als erheblich beeinträchtigt und vorbelastet zu bewerten.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung wird das Ziel verfolgt, die stadtnahe Industriebrache zu beseitigen, durch Rückbau und geordneter Verwertung bzw. Entsorgung der Altbestandsgebäude und Flächen die Altlasten aufzuarbeiten bzw. zu beseitigen sowie die Flächen einer neuen Nutzung als Gewerbegebiet zuzuführen. Als Alternative zu dieser Planung stünde nur die Standortentwicklung eines erforderlichen neuen Gewerbegebietes an anderer Stelle zur Diskussion, was aber im eklatanten Widerspruch zu den Zielen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie stünde: Neuansiedlungen auf der „grünen Wiese“ verbrauchen Fläche, zerschneiden Landschaften, verlängern Verkehrswege und führen zu steigenden CO2-Emissionen. Als erheblich besser umweltverträglich und mit dem Leitbild der nachhaltigen Entwicklung vereinbar gilt die Wiederbelebung innerstädtischer oder stadtnaher Brachen.

Insofern sind die am Stadtrand von Neustadt i.S. vorhandenen Brachflächen deswegen als Investitionsstandort in besonderem Maße geeignet. Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass sich die Wiederbelebung der betrachteten Industriebrache gegenüber der Neuinanspruchnahme von Freiflächen als ökoeffizienter erweist.

Aus jetziger Sicht ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Kirschallee - Gebiet II“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

**2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.06. bis 25.06.2018 sowie durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes während der Zeit vom 01.10. bis 01.11.2018 beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch einen Bürger Einsicht genommen, aber keine Stellungnahme abgegeben.

Während der öffentlichen Auslegungen wurde durch keine Bürger Einsicht genommen.

**3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 28.05.2018 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Durch 15 Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben. Die Belange wurden weitgehend in die Planung aufgenommen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 01.10. bis 01.11.2018.   
Die Behörden wurden mit Schreiben vom 24.09.2018 über die öffentliche Auslegung informiert.

**4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Durch Träger öffentlicher Belange wurden 16 Stellungnahmen vorgelegt, 5 davon enthielten abwägungsrelevante Hinweise.

Die Stellungnahme des **Landratsamtes Sächsische Schweiz – Osterzgebirge** enthielt in den Fachbereichen Gewässerschutz, Naturschutz, sowie Abfall, Altlasten Bodenschutz beachtenswerte Anregungen.

Im **Fachbereich Gewässerschutz** wurde die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens durch eine ergänzende Fachplanung planungsrechtlich gesichert.

Durch das **Referat Naturschutz** wurden über die Stellungnahme zum Vorentwurf weitergehende Forderungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgetragen. Sie wurden durch die Ergänzung des Umweltberichtes, der Textlichen Festsetzungen und der Begründung hinsichtlich weiterer externer Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes – Sanierung eines weiteren Teiches in Polenz – Rechnung getragen.  
Durch den Artenschutzfachbeitrag vorgeschlagene Maßnahmen wie Montage von Fledermausquartieren, Nistplätze für Höhlenbrüter und Schaffung eines Ersatzhabitates für Amphibien wurden ebenfalls gesichert.

Das Hauptaugenmerk wurde auf die Stellungnahme des Landratsamtes, **Fachbereich Abfall, Boden, Altlasten** gelegt.

Hier wurden die Ergebnisse des Altlastensanierungskonzeptes in die Planung eingestellt.

Nicht gefolgt wurde der Argumentation der **Landesdirektion Sachsen** mit der Forderung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art. Das Industriegebiet liegt Luftlinie 1,5 km vom Stadtzentrum und ca. 1,3 km vom nächstgelegenen Einkaufsmarkt entfernt. Industrieverkauf und Nahversorgung im Gebiet sollen gegeben sein.

Hinweise der **WASS GmbH** als Betriebsführer des Eigenbetriebes Abwasser zu den Randbedingungen des Abbruchs des ehemaligen Klärbeckens wurden in die Planung aufgenommen.

Seitens der **Deutsche Telekom Technik GmbH** vorgetragene Hinweise zu Leitungsführungen und Koordinierung der Erschließung wurden übernommen.

Die rechtliche Sicherung der Leitungen muss durch das Unternehmen eigenständig erfolgen.

Die vorgebrachten Hinweise des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr wurden in die Textlichen Festsetzungen übernommen und somit festgeschrieben.

Nicht gefolgt werden konnte dem Verbot des Linksabbiegens von der S 154 in die Kirschallee.

Die betroffenen Behörden wurden mit Schreiben vom 28.01.2019 über das Ergebnis informiert. In diesem Rahmen wurden keine Bedenken geäußert.

Neustadt in Sachsen, den 26.04.2019

Peter Mühle   
Bürgermeister