

Bebauungsplan Nr. 16 Gewerbegebiet Bischofswerda Nord 2 4. Änderung

Begründung

Stand:	Entwurf
Fassung:	29.06.2021
Gemarkungen:	Bischofswerda, Pickau
Durchführung des Planverfahrens durch:	Stadtverwaltung Bischofswerda Altmarkt 1, 01877 Bischofswerda Telefon: +49 (0) 3594 786 103 E- Mail: stadtplanung(at)bischofswerda.de
Planerstellung durch:	IPROconsult GmbH Büro Verkehrs-, Tief- und Ingenieurbau Schnorrstraße 70, 01069 Dresden Telefon: +49 (0) 351 4651 396 E- Mail: tiefbau(at)iproconsult.com

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Begründung	
1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
1.2 Lage, Höhe und topografische Charakteristika	4
1.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	4
1.4 Nutzungseignung	5
2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2.1 Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	5
2.2 Zielsetzung der Planung	6
3. Übergeordnete Planungen	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.1.1 Landesentwicklungsplan	7
3.1.2 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept	9
3.4 Kommunale Satzungen und weitere rechtliche Bindungen	9
3.4.1 Denkmalschutz	9
3.4.2 Natur- und Landschaftsschutz	10
4. Städtebauliches Konzept	11
5. Erschließung	11
5.1 Verkehrserschließung	11
5.2 Stadttechnische Erschließung	12
6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	14
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)	15
6.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)	16
6.4 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Absatz 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)	16
6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 Absatz 2 SächsBO)	17
6.6 Hinweise	18
7. Flächenbilanz	20
7.1 Bestand	20
7.2 Planung	20

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 3 von 21

- 8. Liste der Gutachten und Quellen**
- 9. Anlagen**

21

21

Begründung

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse 1.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (Plangebiet) umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücke in der Gemarkung Bischofswerda:

945/14, 945/18 und 945/20

sowie in der Gemarkung Pickau:

55/14 (TF), 55/21 (TF) und 55/24.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst das vorhandene Regenrückhaltebecken an der Geislinger Straße sowie bislang unbebaute Freiflächen westlich der vorhandenen Bebauung an der Geislinger Straße.

Die Größe des Plangebietes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beträgt 13,63 ha.

Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1000.

1.2 Lage, Höhe und topografische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung (Luftlinie) nordöstlich vom Bischofswerdaer Stadtzentrum.

Im Plangebiet steigt das anstehende Gelände von ca. 309 m über NN im Südosten auf ca. 328 m über NN im Nordwesten an.

Natürliche Oberflächengewässer sowie oberflächennahe Grundwasserleiter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nur im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens an der Geislinger Straße wurde das Gelände im Plangebiet anthropogen verändert.

1.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Im Plangebiet gilt die rechtskräftige Satzung zum Bebauungsplan Nr. 16 in Fassung der 3. Änderung vom 29.01.2019.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit als Regenrückhaltebecken sowie landwirtschaftlich genutzt.

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet an die Geislinger Straße angebunden, von der aus eine neue interne Flächenerschließung vorgenommen werden soll.

Das Plangebiet ist dreiseitig von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen sowie im Südosten von gewerblichen Anlagen (Straßenmeisterei, Gewerbehalle) umgeben. In weiterer Entfernung sind jenseits der Freiflächen im Westen Wohnbauflächen sowie im Süden gewerbliche Bauflächen vorhanden.

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 5 von 21

1.4 Nutzungseignung

Das Plangebiet ist als Erweiterungsfläche für gewerbliche Neuansiedlungen in Bischofswerda vorgesehen und deshalb im Flächennutzungsplan der Stadt als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die vorhandenen städtebaulichen Randbedingungen des Plangebietes (Gewerbegebiet Nord 2 als neuer Stadtrand, Flächenzuschnitt, Topografie, Erschließung etc.) lassen eine gewerbliche Nutzung zukünftig als sinnvoll erscheinen.

Das Plangebiet ist für eine konkret beabsichtigte bauliche Nutzung geeignet (s.a. Abschnitt 2.1).

Grundsätzliche bzw. unlösbare Konflikte aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Im Plangebiet gilt derzeit die rechtskräftige Satzung zum Bebauungsplan Nr. 16 in Fassung der 3. Änderung vom 29.01.2019.

Mit Schreiben des Landratsamtes Bautzen / Bauaufsichtsamt vom 28.06.2019 (Aktenzeichen: 621.P0429) wurde der Stadtverwaltung Bischofswerda bestätigt, dass diese 3. Änderung ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Weiterhin wurden mit diesem Schreiben Hinweise zum Vollzug dieses Planes bzgl.

- notwendiger wasserrechtlicher Genehmigungen zur Niederschlagswasserentsorgung
- Belange des Trinkwasserschutzes
- Durchführung und Abnahme von Artenschutzmaßnahmen vor Baufeldfreimachung und Erschließung
- Berücksichtigung eines weiteren Immissionsortes im Flurstück 84/2 in der Schallschutz-Kontingentierung im Plangebiet
- Altlastensituation

gegeben. Soweit inhaltlich zutreffend wurden diese Hinweise in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 berücksichtigt.

Das sächsische Kabinett hat sich in seiner Sitzung am 10.11.2020 darauf geeinigt, die beiden Dresdner Standorte der Landesuntersuchungsanstalt für Gesundheits- und Veterinärwesen (LUA) in Bischofswerda anzusiedeln. Sie werden in einem Neubaukomplex im Gewerbepark in der Geislinger Straße konzentriert und bedarfsgerecht untergebracht.¹

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist für die Anpassung des Planes auf die Anforderungen aus dieser Ansiedlung erforderlich. Von den Änderungen ist nur der westliche Teil des Geltungsbereiches ohne umgebenden Grüngürtel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 betroffen. Die nicht von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 überschriebenen Planteile behalten weiterhin ihre Gültigkeit in der Fassung vom 29.01.2019.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind im Plangebiet gegenüber dem vorherigen Planstand lediglich Änderungen zur Lage der Erschließungsstraße und damit verbunden zum Zuschnitt der Bauflächen sowie zur generellen baulichen Nutzung als Gewerbegebiet mit

¹ siehe: Sächsisches Staatsministerium der Finanzen: Medieninformation vom 13.11.2020

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 6 von 21

Anpassung der zulässigen Schall- Emissionskontingente erforderlich. Nach planungsseitiger Auffassung werden damit die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Die Anwendungskriterien zum vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB werden durch die geplante Behördenansiedlung erfüllt.

Aufgrund der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird nach § 13 Absatz 3 BauGB von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

2.2 Zielsetzung der Planung

Unter Berücksichtigung des § 1 Absätze 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) werden mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 folgende Planungsziele verfolgt:

- Neuordnung von gewerblichen Bauflächen als *Gewerbegebiet* (nach § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke [BauNVO]) mit Absicherung der Nutzungsverträglichkeit zur entfernt angrenzenden Wohnbebauung
- öffentliche verkehrstechnische und medientechnische Erschließung im Inneren des Plangebietes
- stadtbildverträgliche Gestaltung der Bebauung
- umwelt- und stadtbildverträgliche Gestaltung durch Begrünung des Plangebietes.

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 7 von 21

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Sächsischen Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Er ist damit Ausdruck des räumlichen Gestaltungswillens der Staatsregierung in Umsetzung des gesetzlichen Kernauftrages an die Raumordnung, unterschiedliche, auch fachgesetzlich begründete Ansprüche an den Raum untereinander und gegeneinander abzustimmen.

Nach einem umfangreichen Beteiligungsverfahren mit Einbeziehung der Öffentlichkeit, unterstützt durch öffentliche Veranstaltungen, hat die Sächsische Staatsregierung den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 ist seit 31.08.2013 in Kraft und löst den LEP 2003 ab.

Der LEP 2013 ist auf einen Zeitraum von ca. zehn Jahren ausgerichtet. Er ist bei Bedarf durch Fortschreibung der weiteren Entwicklung anzupassen.

Im LEP 2013 ist die Stadt Bischofswerda als Grundzentrum ausgewiesen.

In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 16 sind dabei folgende Grundsätze (G) zur Wirtschaftsentwicklung aus dem LEP 2013 bedeutsam:

G 2.3.1.1

»Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.«

G 2.3.1.2

»In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. ...«

3.1.2 Regionalplan

Die Rahmensetzung des Landesentwicklungsplans wird im Freistaat Sachsen in den Regionalplänen für die Planungsregionen Chemnitz- Erzgebirge, Oberes Elbtal / Osterzgebirge, Oberlausitz- Niederschlesien, Westsachsen und Südwestsachsen ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Die Regionalpläne sind an den Landesentwicklungsplan anzupassen.

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz- Niederschlesien 2020 befindet sich derzeit in der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen zum Planentwurf i.d.F.v. 06.12.2019 eingegangenen Stellungnahmen.

In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 16 sind dabei folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus v.g. Planentwurf zum Regionalplan bedeutsam:

Z 3.1.3

»Entlang der in der Region verlaufenden Abschnitte der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen (Dresden)–Radeberg–Bischofswerda ... soll die

Siedlungsentwicklung innerhalb der Haltestelleneinzugsbereiche des schienengebundenen Personennahverkehrs erfolgen.«

Z 3.2.1

»In der Planungsregion sind die räumlichen Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von regional und überregional bedeutsamen innovativen Gewerbe- und Industriebetrieben sowie attraktiven Dienstleistungen zu schaffen. Dazu ist die wirtschaftsnahe Infrastruktur bedarfsgerecht, insbesondere in den Zentralen Orten ... auszubauen.«

G 3.2.2

»Die funktionsteilige Vernetzung der Region mit der Wachstumsregion Dresden und den benachbarten Wirtschaftszentren im Land Brandenburg, in der Republik Polen sowie in der Tschechischen Republik soll ausgebaut werden. Dafür sollen in den Zentralen Orten ... entlang der überregional bzw. regional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen bedarfsgerecht Flächen für die Ansiedlung von Betrieben vorgehalten werden.

G 3.3.2

»Durch die Zentralen Orte sollen zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepte erarbeitet werden.«

G 4.3.1

»In der Region soll ein attraktiver, bedarfsorientierter und integrierter ÖPNV ausgebaut werden. Dieser soll die Erreichbarkeit Zentraler Orte für die Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche durch den ÖPNV verbessern. Darüber hinaus soll er in Linienführung, Bedienungshäufigkeit und der Kombination von Berufs-, Schüler-, Freizeit- und Linienverkehr auf die Zentralen Orte ... ausgerichtet sein«

Das Plangebiet liegt teilweise im Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung Wt 63 Bischofswerda, das zur Sicherung einer zukünftigen Nutzung für die Wasserversorgung festgelegt wurde. Da zum Gebiet noch keine fachplanerische Umsetzung erfolgt ist, werden für Restriktionen zum Schutz der Grundwasservorkommen, die sich allein aus der regionalplanerischen Festlegung ergeben, die in der Regel angewandten Ge- und Verbote innerhalb von Trinkwasserschutzzonen III bzw. IIIA verwendet.

»Grundwasservorkommen können insbesondere beeinträchtigt werden durch:

- *übermäßige Flächenversiegelungen oder Bodenverdichtungen,*
- *Abtrag der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten durch Abgrabungen (z. B. bei Rohstoffabbau),*
- *Grundwasserspiegelabsenkung durch Eingriffe in die hydrogeologischen Verhältnisse (z. B. durch Rohstoffabbau),*
- *stoffliche Verunreinigungen durch anthropogen bedingten Stoffeintrag.«¹.*

Teile des Plangebietes liegen nach Karte »Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung« im Bereich der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen | Gebiet mit potenziell großer Erosionsgefährdung durch Wasser.

¹ Zitat aus Begründung zu Ziel 5.2.1 LEP 2013

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 9 von 21

3.2 Flächennutzungsplan

Die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene mit ihren Bestandteilen *Flächennutzungsplan* (vorbereitender Bauleitplan) und *Bebauungsplan* (verbindlicher Bauleitplan) muss die konkreten Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachten und deren Grundsätze in der Abwägung berücksichtigen.

Weiterhin sind Bebauungspläne nach § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im FNP der Stadt Bischofswerda i.d.F.v. 06.06.2013 wurde das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 als *geplantes Gewerbegebiet* dargestellt.

Die zukünftig zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 entsprechen den Darstellungen im FNP.

Der FNP ist im Planbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gemäß § 8 Absatz 3 BauGB hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen (öffentliche Verkehrsanlagen im Inneren des Plangebietes), der Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Regenrückhaltebecken) sowie der Grünflächen zu ändern.

3.3 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Zur gezielten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bischofswerda wurde am 27.04.2021 vom Stadtrat der Stadt Bischofswerda die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (»Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bischofswerda«) beschlossen.

Wichtigstes Ziel dieses Konzeptes ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtbereichs sowie weiterer Nahversorgungs- und Sonderstandorte.

Der Planbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gehört nicht zu diesen Zentren, so dass Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplan erforderlich und gerechtfertigt sind.

3.4 Kommunale Satzungen und weitere rechtliche Bindungen

3.4.1 Denkmalschutz

Das in Jahrhunderten entstandene Stadt- und Landschaftsbild in seinem besonderen Zusammenhang von Kulturlandschaft und Bebauung genießt Schutz nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 3. März 1993 (rechtsbereinigt mit Stand vom 23. Mai 2004).

Kulturdenkmale (Einzelanlagen und Sachgesamtheiten)

In der Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Einzelanlagen und Sachgesamtheiten nach §§ 2 und 10 SächsDSchG) sind im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 keine Kulturdenkmale erfasst.

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 10 von 21

Archäologische Kulturdenkmale

Das Planungsgebiet ist Teil einer vielschichtig geprägten Kulturlandschaft mit hoher archäologischer Relevanz.

In der beim Landesamt für Archäologie geführten Kulturdenkmalliste (archäologische Kulturdenkmale nach §§ 2 und 10 SächsDSchG) sind für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 keine Kulturdenkmale erfasst.

3.4.2 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 liegt außerhalb festgesetzter Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes. Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind keine Naturdenkmale und geschützte Biotope ausgewiesen.

Für die im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 vorhandenen Gehölze gilt die »Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Stadt Bischofswerda als geschützte Landschaftsbestandteile« (Gehölzschuttsatzung).

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 11 von 21

4. Städtebauliches Konzept

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 »Gewerbegebiet Bischofswerda Nord 2« sollen im Planbereich die neu zu erschließenden gewerblichen Bauflächen gegenüber den Festsetzungen in der Planfassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 entsprechend den Anforderungen aus einer konkret beabsichtigten baulichen Nutzung (s.a. Abschnitt 2.1) angepasst werden.

Die städtebauliche Gliederung erfolgt dabei durch eine neue öffentliche Erschließungsstraße von der *Geislinger Straße* als Ringstraße im Gebiet sowie durch eine Grünzäsur zwischen den Hauptbaufeldern.

Aufgrund der entfernt westlich angrenzenden Wohnnutzungen ist eine Nutzungsverträglichkeit durch maximal zulässige Emissionskontingente im Plangebiet abzusichern.

5. Erschließung 5.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Verkehr ausschließlich in Verlängerung der vorhandenen *Geislinger Straße*.

Das überörtliche Straßennetz wird über die *Geislinger Straße* an der *Bautzener Straße* (S 111) unmittelbar erreicht.

Die innere verkehrstechnische Erschließung der Bauflächen wird als neu angelegte Ringstraße mit beidseitigem Richtungsverkehr in der südlichen Spange (zur Erschließung der beidseitig angrenzenden Baufelder) sowie anschließend im Einrichtungsverkehr in Fahrtrichtung Nord => Ost => Süd vorgesehen.

Die innere Erschließungsstraße wurde für einen Begegnungsverkehr Sattelzug / Sattelzug mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m bzw. im Einrichtungsverkehr mit 4,5 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg mit 1,5 m Breite ausgelegt.

In der Ostspange ist auf der Ostseite der Straße ein Bedarfsstreifen für LKW- Stellplätze angeordnet, der für notwendige Grundstückszufahrten in die östlich angrenzenden Baufelder unterbrochen werden kann.

In der Südspange ist auf der Nordseite der Straße ein Bedarfsstreifen für eine Bus- Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeordnet, die bei Kenntnis der konkreten Bebauung und Grundstückszufahrten im angrenzenden Baufeld auf die erforderliche Länge reduziert werden kann. Die nicht für die Bushaltestelle in Anspruch genommenen Flächen können dann im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung im angrenzenden Baufeld genutzt werden.

Die Einbindung des Plangebietes in den ÖPNV ist durch eine zusätzliche Stadtbuslinie mit Verbindung zum Bahnhof vorgesehen.

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 12 von 21

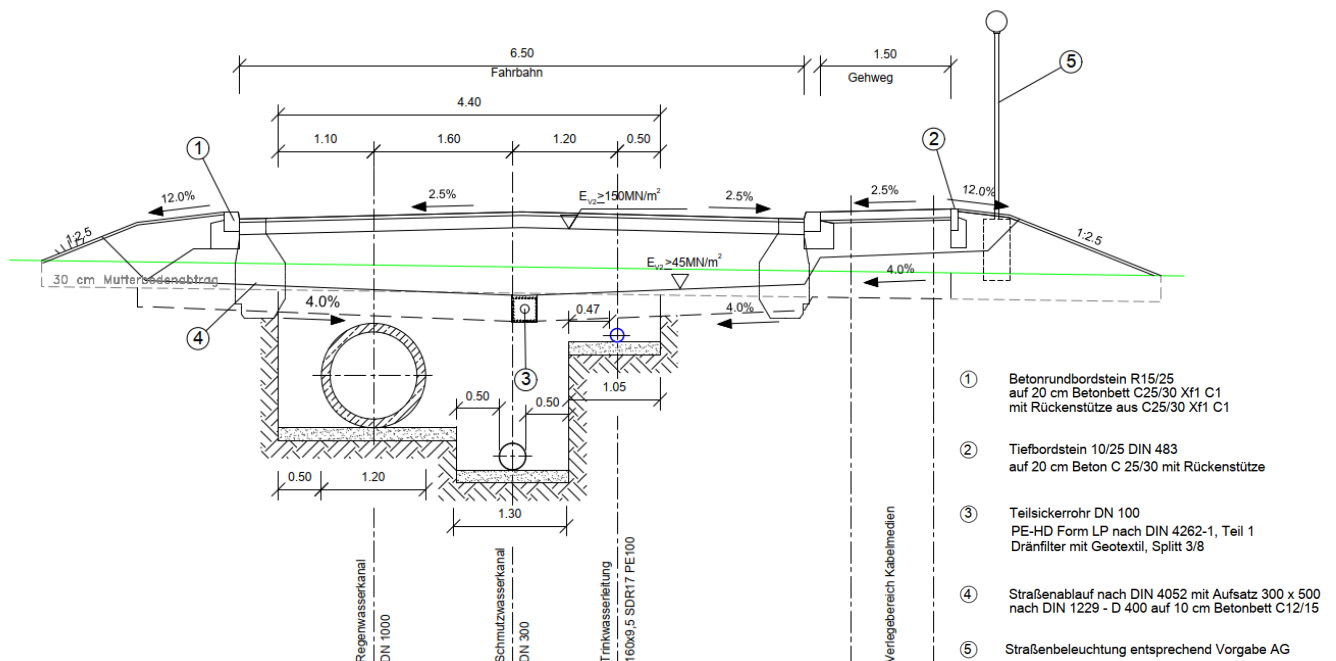


Abbildung 1: Regelquerschnitt Erschließungsstraße (Ingenieurbüro Hauswald GmbH, 04/2019)

Die aus den baulichen Nutzungen im Planungsgebiet abzudeckenden PKW- und Fahrradstellplätze sind durch die jeweiligen Bauherren innerhalb der Bauflächen anzulegen, im öffentlichen Straßenraum sind nur Flächen für LKW- Stellplätze vorgesehen.

Mit der Erhöhung der Nutzungsdichte im Plangebiet kann sich das Verkehrsaufkommen im Quell- und Zielverkehr erhöhen. Die angrenzend zum Plangebiet vorhandenen Verkehrsanlagen können diese Veränderungen problemlos aufnehmen.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Im Plangebiet sind für die Versorgung mit Trinkwasser und für die Entsorgung von Abwasser die Wasserversorgung Bischofswerda GmbH sowie für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie die SachsenNetze GmbH zuständig.

Die Flächen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind im Anschluss an die im Plangebiet vorhandenen Anlagen medientechnisch neu zu erschließen. Die neuen Medientrassen sollen vorzugsweise im Korridor der neuen Erschließungsstraße liegen (s.a. Abbildung 1).

Zur Löschwasserversorgung im Plangebiet wird nach DVWG- Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf im Grundschutz i.H.v. 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden ausgegangen.

Die für die Löschwasserversorgung zuständige Wasserversorgung Bischofswerda GmbH (WVB) stellt dazu mit Schreiben vom 01.06.2021 fest: »Im Brandfall ist für die Erstbekämpfung die Entnahme von Trinkwasser aus vorhandenen Hydranten möglich, sofern es die aktuellen örtlichen Betriebsverhältnisse zulassen. Insofern ist die Herstellung einer dezentralen Löschwasserversorgung – die unabhängig vom öffentlichen Trinkwasserrohrnetz zur Verfügung steht – im Rahmen einer Erschließung grundsätzlich zu empfehlen.«

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 13 von 21

Im Plangebiet ist daher ein Löschwasserbehälter mit einem Nutzvolumen von mindestens 200 m³ anzuordnen. Die Ausführung des Behälters sollte vorzugsweise unterirdisch und überfahrbar vorgesehen werden, z.B. in der Südostecke des Flurstücks 55/24. Auswahl und Positionierung des Behälters erfolgt in der an die Bauleitplanung anschließenden Erschließungsplanung.

Die neue Erschließungsstraße erhält eine öffentliche Straßenbeleuchtung.

Für die Entsorgung von Restmüll / hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen und Bioabfall mittels Abfallbehälter sowie von Sperrmüll ist im Planbereich das Landratsamt Bautzen, Abfallamt mit den vom ihm beauftragten Entsorgungsunternehmen zuständig. Sonstige anfallende Abfälle sind eigenverantwortlich einer Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 14 von 21

6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung (s.a. Planzeichnung sowie Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 1.1)

Baugebiete GE 7, GE 8, GE 9 und GE 10: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit

- Ausschluss der allgemeinen Zulässigkeit für:
 - Tankstellen (nach § 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (nach § 8 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ¹
 - Bauliche oder sonstige Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Absatz 5a BImSchG bilden und ganz oder teilweise der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterfallen
- Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit für:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (nach § 8 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (nach § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO)
- Allgemeine Zulässigkeit von Kiosken und Backshops
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Betrieben des produzierenden, reparierenden oder verarbeitenden Gewerbes sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.

Begründung

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden die beabsichtigte gewerbliche Nutzung in den Bauflächen gesichert.

Ausgeschlossen werden öffentliche Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, da diese Nutzungen der beabsichtigten gewerblichen Gebietsprägung und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zur vorrangigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht entsprechen sowie oftmals einen großen Flächenverbrauch mit gleichzeitig geringer Arbeitsplatzdichte und relativ hohem Verkehrsaufkommen bedeuten.

Die Beschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandel erfolgen auf der Grundlage des am 27.04.2021 vom Stadtrat der Stadt Bischofswerda beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (»Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bischofswerda«). Wichtigstes Ziel dieses Konzeptes ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, wozu der Planungsraum nicht gehört, so dass die Festsetzungen zum Einzelhandel im Bebauungsplan erforderlich und gerechtfertigt sind. Die »Bischofswerdaer Liste« der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der Begründung zum Bebauungsplan in der Anlage beigefügt (s.a. Abschnitt 9).

Obwohl aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation eine Ansiedlung von Störfallbetrieben im Plangebiet nahezu ausgeschlossen werden kann, wird mit der Einschränkung zu deren Zulässigkeit auch formal und grundsätzlich eine solche Ansiedlung verhindert.

¹ nach »Bischofswerdaer Liste« der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (aus: »Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bischofswerda | Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes«; Dr. Lademann&Partner, Hamburg, 04.05.2021)

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 15 von 21

Festsetzung (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 1.1.1.1*)

Gliederung des Gebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (Einschränkungen der zulässigen Schallemissionskontingente).

Begründung

Zum Schutz der entfernt westlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude) ist eine Gliederung der Baugebiete nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO entsprechend der zulässigen Lärmemissionen erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingente wurden in einer schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005 ermittelt (s.a. Abschnitt 8).

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzung (s.a. *Planzeichnung sowie Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 1.2.1*)

Für das Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Oberkante baulicher Anlagen geregelt.

Begründung

Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten gewerblichen Nutzungsstruktur wird es sich bei den Baukörpern hauptsächlich um größere Gebäude unterschiedlicher Höhe und Geschossigkeit handeln. Aus diesem Grund beschränken sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen. Die als Höchstmaß festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht dabei eine effektive und flexible Nutzung der Baugrundstücke, da die konkrete Bebauung in den Baugebieten GE 7, GE 8 und GE 9 bzw. die Nutzer im Baugebiet GE 10 zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt sind und damit die Anforderungen an Grundstücksgröße und -auslastung stark schwanken können.

Mit der Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhenentwicklung der künftigen Bebauung des Plangebietes abgesichert, die sich der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Geländemodellierung und Bebauung anpasst und keine Dominanten in der Landschaft setzt.

Da die zulässigen baulichen Nutzungen in der Regel über umfangreiche technische Anlagen verfügen müssen, die bautechnisch nicht immer in der festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen eingeordnet werden können, wird für diese Anlagen ein Ausnahmetatbestand nach § 16 Absatz 6 BauNVO definiert.

Nach § 16 Absatz 3 BauNVO ist zum Maß der baulichen Nutzung eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse nicht zwingend erforderlich. Zur Sicherung einer flexiblen Gestaltung der (noch unbekannt) Baukörper erfolgt diese im Bebauungsplan nicht.

Im Regelfall dürfen die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO nicht überschritten werden, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt ist.

Festsetzung (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 1.2.2*)

Bestimmung des Höhenbezugspunktes

Begründung

Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen wurden in Bezug auf die jeweilige anbaufähige Straßenachse vorgenommen, da das vorhandene Gelände Höhenunterschiede aufweist (d.h. ein einheitlicher Höhenbezugspunkt im Gelände nicht festzusetzen war) und für die geplanten baulichen Anlagen eine annähernd gleichförmige Höhenstaffelung beabsichtigt ist.

6.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzung (s.a. *Planzeichnung*)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt, der Abstand der Baugrenzen zur Grenze des Baugebietes beträgt dabei 3 m.

Begründung

Mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird sowohl die geplante gewerbliche Gebietsprägung als auch eine angemessene Randeingrünung des Plangebietes ermöglicht.

Der 3 m- Abstand nimmt dabei das Grundmaß der Abstandsflächen nach § 6 Sächsische Bauordnung (SächsBO) auf.

6.4 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Absatz 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Eine detaillierte Bewertung des Ist- Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsraum sowie die Ermittlung der zum Ausgleich der Eingriffe erforderlichen Maßnahmen erfolgte in der Grünordnungsplanung mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Daraus haben sich Festsetzungen über umweltrelevante Maßnahmen ergeben (s.a. Abschnitt 8).

In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurden die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 vom 29.01.2019 als Bestand verwendet.

Zu den Belangen des Artenschutzes wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 29.01.2019 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 verwiesen, dessen Aussagen auch weiterhin Gültigkeit besitzen.

Festsetzung (s.a. *Planzeichnung sowie Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 1.3.1*)

Für das Plangebiet werden private Grünflächen nach § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Begründung

Die festgesetzten Grünflächen dienen sowohl einer naturschutzrechtlichen Kompensation der geplanten Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch einer stadtgestalterischen Aufwertung und Strukturierung des Plangebietes.

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 17 von 21

Festsetzung (s.a. *Planzeichnung* sowie *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 1.3.2*)

Für das Plangebiet werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Begründung

Die festgesetzten Maßnahmen dienen sowohl einer naturschutzrechtlichen Kompensation der geplanten Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch einer stadtgestalterischen Aufwertung der betreffenden Flächen.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgen weiterhin nach den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes i.d.F. der 3. Änderung vom 29.01.2019.

Festsetzung (s.a. *Planzeichnung* sowie *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitte 1.3.3*)

Für das Plangebiet werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Begründung

Die festgesetzten Pflanzbindungen zum Anpflanzen dienen der Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie der Begrünung und Verschattung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und der Erschließungsstraße.

Festsetzung (s.a. *Planzeichnung* sowie *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitte 1.3.4*)

Für das Plangebiet werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Begründung

Die festgesetzten Pflanzbindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Gestaltung des Plangebietes.

Festsetzung (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 1.3.5*)

Artenlisten

Begründung

Die Auswahl der Artenlisten erfolgte unter dem Aspekt der Ausweisung einheimischer und standortgerechter Arten. Im Rahmen der landschaftspflegerischen Objektplanung sind in der Auswahl der Arten ggf. besondere Anforderungen aus der umgebenden Nutzung zu berücksichtigen.

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 Absatz 2 SächsBO)

Für das Plangebiet werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 2*) als Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Absatz 2 SächsBO zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Diese sollen ein homogenes Stadtbild als neuer Stadtrand gewährleisten und gleichzeitig die Nutzungsstruktur der Gebäude nach außen sichtbar machen.

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 18 von 21

Bei der Gestaltung der Werbeanlagen sind die Anforderungen aus der Selbstdarstellung der Grundstücksnutzer in Einklang mit den stadtgestalterischen Forderungen zu bringen. Wichtigster Grundsatz ist dabei, eine Beeinträchtigung der Umgebung sowie eine Fernwirkung der Gebäude und Werbeanlagen zu vermeiden.

6.6 Hinweise

Archäologie (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 3.1*)

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden. Zur Feststellung und Erforschung archäologischer Bodendenkmäler sind ggf. bei Baumaßnahmen mit Erdbewegungen Untersuchungen durch das Landesamt für Archäologie notwendig, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens koordiniert werden. Ein Hinweis hierauf ist aufgrund der Lage des Gebietes in einem Bereich höherer archäologischer Relevanz erforderlich, um hierzu im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Hinweise bzw. Nebenbestimmungen aufzuerlegen.

Tiefbauarbeiten (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 3.2*)

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält die Empfehlung an die Bauherren zu weiteren Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Objektplanungen sowie einen Hinweis auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG). Dies erfolgt auch hinsichtlich der vormaligen bergbaulichen Situation.

Die Erkennung und Separation belasteten Abbruch- und Aushubmaterials von unbelastetem Material bedarf besonderer Sachkunde und technischer Ausrüstung und kann nur von Sachverständigen im Sinne von § 18 BBodSchG geleistet werden. Zur Vermeidung von Gefährdungen beim Umgang mit belastetem Boden werden Hinweise gegeben.

Weiterhin enthält der Textteil zum Bebauungsplan einen Hinweis auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. Durch Bebauung erfolgt eine erhöhte Bodenversiegelung und damit eine Zerstörung von gewachsenem Boden. Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bebauung anfallende nichtkontaminierte Bodenaushub profilgerecht in Ober- und Unterboden getrennt und der Oberboden wieder verwendet werden.

Beim Einsatz von Bodenmaterialien im Sinne eines Baustoffes ist eine Einzelfallbetrachtung nach den Maßgaben des Bodenschutzrechts notwendig. Dabei können bis auf weiteres die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA berücksichtigt werden.

Für den Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial (z.B. zur Wiederverfüllung von Gruben, Schächten u.a. bzw. zur Errichtung von Dämmen, Lärmschutzwällen u.a.) gilt außerdem der Erlass »Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial im Freistaat Sachsen« vom 09.01.2020.

Bei der Planung sowie während der Ausführung baulicher Anlagen, Verkehrs- und Medienschließungen sowie Begrünungen im Bereich vorhandener Ver- und Entsorgungstrassen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Trassen und Anlagen zu berücksichtigen. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung, Veränderung der Geländehöhen sowie durch Gründung von Bauwerken ist auszuschließen.

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 19 von 21

Natürliche Radioaktivität - Radonschutz (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 3.3*)

In der Natur kommen radioaktive Elemente wie Uran, Thorium und Radium in allen Gesteinen und im Boden vor. Aus Radium entsteht das Edelgas Radon, dessen Zerfallsprodukte bei hohen Konzentrationen Lungenkrebs verursachen können.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten nach § 121 Strahlenschutzgesetz. Nach Darstellung in der sächsischen Radonkarte sind im Plangebiet eine Radonaktivitätskonzentration von 41 bis 100 kBq/m³ in der Bodenluft in 1 Meter Tiefe zu erwarten. Der Textteil zum Bebauungsplan enthält daher Hinweise zum Umgang mit der natürlichen Radioaktivität sowie zur Berücksichtigung von Maßnahmen zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 3.4*)

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält Hinweise zur Ausführung dieser Flächen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Versiegelung.

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 20 von 21

7. Flächenbilanz

7.1 Bestand

Geltungsbereich:	13,63 ha
Gewerbe-/Industriegebiet:	10,28 ha
Straßenfläche:	0,35 ha
Grünflächen	2,04 ha
Regenwasserrückhaltebecken	0,96 ha

7.2 Planung

Geltungsbereich:	13,63 ha
Gewerbegebiete:	9,75 ha
Verkehrsflächen:	0,88 ha
Versorgungsanlagen:	0,16 ha
Grünflächen:	2,84 ha

Begründung

Fassung vom 29.06.2021

Seite 21 von 21

8. Liste der Gutachten und Quellen

- Grünordnungsplanung mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Büro für Landschaftsarchitektur und Freiraumplanung Dipl.Ing. Christine Tenne, Kamenz, 29.06.2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für Landschaftsarchitektur und Freiraumplanung Dipl.Ing. Christine Tenne, Kamenz, 29.01.2019
- Schalltechnische Untersuchung, ACCON GmbH, Radeberg, 29.01.2019
- Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 »Gewerbegebiet Bischofswerda Nord 2«, 29.01.2019
- Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bischofswerda | Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, Dr. Lademann&Partner, Hamburg, 04.05.2021
- Landesentwicklungsplan 2013, in Kraft seit 31.08.2013
- Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien: Entwurf zur 2. Gesamtfortschreibung i.d.F.v. 06.12.2019
- Flächennutzungsplan der Stadt Bischofswerda: Planzeichnung i.d.F.v. 06.06.2013

9. Anlagen

Anlage 1:

»Bischofswerdaer Liste« der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente