

Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Landkreis Görlitz

**UMWELTBERICHT**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„C. G. Hoffmann-AREAL“**

Kommune:

Stadt Ebersbach-Neugersdorf  
Reichsstraße 1  
02730 Ebersbach-Neugersdorf

Umweltbericht zum erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
ausgearbeitet am 03.11.2017

durch:

RICHTER + KAUP  
Ingenieure | Planer  
Berliner Straße 21  
02826 Görlitz

Anlagen:

Anlage 1: Biotopplan - Bestand

Anlage 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten

**UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**„C. G. HOFFMANN-AREAL“**  
**IN EBERSBACH- NEUGERSDORF**  
zum erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss – 3. Entwurf

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANUNGSRELEVANTE MERKMALE.....</b>	<b>3</b>
2.1 PLANGEBIETSCHARAKTERISIERUNG.....	3
2.2 INHALT UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
2.3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....	4
2.4 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN .....	4
2.4.1 Fachgesetze.....	4
2.4.2 Übergeordnete Planungen.....	5
<b>3. BESTANDSAUFNAHME SOWIE BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE UND DER AUSWIRKUNGEN</b> <b>    DER PLANUNG.....</b>	<b>6</b>
3.1 UNTERSUCHUNGSBEREICH UND UNTERSUCHUNGSRELEVANTE UMWELTBELANGE .....	6
3.1.1 Boden .....	6
3.1.2 Wasser.....	7
3.1.3 Klima/Luft.....	7
3.1.4 Flora und Fauna .....	8
3.1.5 Landschaftsbild .....	9
3.1.6 Erholungspotenzial.....	10
3.1.7 Schutzgut Mensch.....	11
3.1.8 Kultur- und Sachgüter .....	12
3.2 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	13
<b>4. ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES.....</b>	<b>14</b>
4.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	14
4.2 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES OHNE UMSETZUNG DER PLANUNG .....	14
<b>5. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH .....</b>	<b>15</b>
5.1 VERMEIDUNGSMÄßNAHMEN.....	15
5.2 VERMINDERUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN.....	15
5.3 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN.....	16
5.4 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	16
<b>6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....</b>	<b>17</b>
<b>7. BESCHREIBUNG DER METHODIK .....</b>	<b>17</b>
<b>8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>17</b>

# UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN „C. G. HOFFMANN-AREAL“ IN EBERSBACH- NEUGERSDORF zum erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

## 1. EINLEITUNG

Die Bebauung der ehemaligen Stadt Neugersdorf spiegelt die wirtschaftliche Geschichte wider. Die Textilindustrie prägte weite Teile der Oberlausitz. Die ältesten Zeugnisse der Anfänge des Wirtschaftszweiges sind die Umgebendehäuser der Leineweber. Diese Betriebsstätten wurden nach und nach durch große Industriebauten abgelöst. Diese mussten nach der politischen Wende schließen. Ein Großteil der Industriebauten fiel brach. Nur wenige Gebäude konnten durch andere Gewerbebetriebe umgenutzt werden. Der zunehmende Verfall und das große Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen in der Stadt erschwerte eine gewerbliche bzw. industrielle Weiternutzung.

Die Stadt Neugersdorf hat seit Beginn der 1990er Jahre verstärkt mit verschiedenen Planungen und Konzepten auf diese Situation reagiert (Brachenkonzept 2009, Städtebauliches Entwicklungskonzept 2008/2011, u.a.). Die aus der Fusion der benachbarten Städte Ebersbach/Sa. und Neugersdorf am 1. Januar 2011 entstandene Stadt Ebersbach-Neugersdorf setzt diese Strategie fort.

Das Planungsziel ist die Revitalisierung der ehemaligen Industrieflächen des ERBA Lautex Textilkombinates. Hierbei werden nicht mehr benötigte Industriegebäude abgebrochen und die Flächen für eine neue Nutzung vorbereitet. Einzelne wertvolle Gebäude bzw. Gebäudeteile werden dabei erhalten.

Der Stadtrat der Stadt Ebersbach-Neugersdorf hat in seiner Sitzung am 04.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ernst-Thälmann-Straße“ beschlossen. Der Name des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates am 27. November 2017 in „C. G. Hoffmann – Areal“ geändert.

Ziel der Planung ist es, eine für alle Belange verträgliche und ausgewogene Grundlage zu erarbeiten, die für die zukünftige Gebietsentwicklung bindend ist.

## 2. PLANUNGSRELEVANTE MERKMALE

### 2.1 Plangebietscharakterisierung

Das Plangebiet „C. G. Hoffmann-Areal“ befindet sich im Ortsteil Neugersdorf der Stadt Ebersbach-Neugersdorf am westlichen Rand des Ortsteils, direkt an der Grenze zur Tschechischen Republik.

Im Norden bildet die Rudolf-Breitscheid-Straße und im Osten die Ernst-Thälmann-Straße die Grenze des Bebauungsplanes. Die Wohnbebauung an der Straße der Jugend stellt die südliche Begrenzung dar.

Das Untersuchungsgebiet wird durch eine wellige Grundstruktur charakterisiert. Die topografische Struktur ist speziell im Untersuchungsgebiet durch den Verlauf der Spree im Norden (ca. 385 m über NN) und des im Süden

liegenden Hutungsberges (474 m über NN) geprägt. Neben dem Spreeverlauf befinden sich mehrere Stillgewässer (Blattbinderteich, Rote Mühle Teich) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Der Blattbinderteich besitzt am westlichen Ufer ein Auslaufbauwerk und mündet in den derzeit noch verrohrten Färbergraben, welcher das Plangebiet von östlicher in westlicher Richtung kreuzt. Der Färbergraben mündet nach ca. 500 m in Höhe der Bahnlinie in die Spree.

Die Siedlungsstruktur des Plangebietes wird von einer heterogenen Wohnbebauung mit nicht störendem Kleingewerbe geprägt. Zwischen diesen Flächen befinden sich zum Teil große Areale von industriell genutzten Flächen und Industriebrachen.

## **2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

Das Planungsziel ist die Revitalisierung der ehemaligen Industrieflächen des ERBA Lautex Textilkombinates. Hierbei werden nicht mehr benötigte Industriegebäude abgebrochen und die Flächen für eine neue Nutzung vorbereitet. Einzelne wertvolle Gebäude bzw. Gebäudeteile werden dabei erhalten.

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf beabsichtigt die Flächen als Gewerbegebiet, als Flächen für den Gemeinbedarf, als Sondergebiet „Umgebendehauspark“, als Mischgebiet und als Grünflächen nach- bzw. umzunutzen.

Dabei sollen im ca. 12,2 ha großen Gebiet Kleingewerbestandorte, intakte Wohnbauflächen und attraktive Freiflächen entstehen.

Die Beziehung zur Wallfahrtskirche Filipov und die Lage an der Staatsgrenze zu Tschechien werden dabei besonders berücksichtigt.

Bei der Planung wird das Städtebauliche Entwicklungskonzept Neugersdorf und das Brachenkonzept Neugersdorf beachtet. Diese stellt in ihrer Gesamtheit eine Handlungsempfehlung für den Planungsraum dar und ist zu berücksichtigen.

## **2.3 Gesetzliche Grundlagen**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB besonders zu berücksichtigen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden auch der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial ermittelt.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 [6] Pkt.7 (Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

## **2.4 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen**

### **2.4.1 Fachgesetze**

Für das Bebauungsplanverfahren „C. G. Hoffmann - Areal“ ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG § 18,19 sowie dem §§ 8 – 10 SächsNatSchG zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet.

Innerhalb der Bebauungsplanung ist weiterhin das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 sowie die Neufassung des SächsWG vom 12.06.2013 zu berücksichtigen.

## 2.4.2 Übergeordnete Planungen

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neugersdorf mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2004 sind große Teile des Plangebietes als Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO gekennzeichnet. Dazu zählen die Bereiche des Unternehmens Klaus Riedel GmbH, der ehemaligen Fa. AIS Industrieservice (heute: Bauteilebörse) sowie die angrenzenden Industriebrachen. Südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße und zwischen der Burggasse sind Flächen als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der BauNVO ausgewiesen.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan beabsichtigt die Kommune wiederum ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festzusetzen. Des Weiteren sind Grünflächen und zwei Flächen für den Gemeinbedarf sowie ein Sondergebiet als Festsetzung geplant. Durch diese Abweichungen vom gültigen FNP erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

### Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes

In der ersten Gesamtfortschreibung des **Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien** gemäß § 6 Abs. 5 SächsL-PIG ist das Plangebiet in der Karte Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung als

- Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft – Zone II mittlere Schäden –
- und Teile als regional bedeutsames Grundwassersanierungsgebiet im Sinne von LEP Z 4.3.1 dargestellt.

Die regionalplanerische Ausweisung als regional bedeutsames Grundwassersanierungsgebiet in Verbindung mit dem zugehörigen Ziel 4.1.1.7 ist daher bei den weiteren Planungen zu beachten.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Stellungnahme Regionaler Planungsverband O-N, 27.07.2012

### **3. BESTANDSAUFNAHME SOWIE BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE UND DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **3.1 Untersuchungsbereich und untersuchungsrelevante Umweltbelange**

Der Untersuchungsbereich umfasst grundsätzlich das vorliegende Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche. Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange und die erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden nachfolgend zusammenfassend beschrieben.

##### **3.1.1 Boden**

###### Beschreibung

Im Plangebiet sind im nordöstlichen Teil holozäne Ablagerungen in Form von Auelehmen mit organogenen Einlagerungen sowie Sanden, Kiesen über mächtigen pleisozänen Ablagerungen (vorwiegend Sanden und Kiesen, lokal mit Ton-/Schluffzwischenlagen) verbreitet. Der südwestliche Teil des Plangebietes wird durch bindige Deckschichten und darunter durch Schmelzwassersande und -kiese, ebenso Ton-/Schluffzwischenlagen geprägt.<sup>2</sup>

Aufgrund der vorherigen Nutzungen des Plangebietes als Industriestandort liegt lokal eine anthropogene Beeinflussung (heterogene Auffüllungen) vor. Die Sande und Kiese stellen einen Porengrundwasserleiter mit jahreszeitlich wechselnden Grundwasserständen sowie flurnahem Grundwasser dar. Der Boden weist eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittleres Wasserspeichervermögen, eine geringe Erodierbarkeit sowie mittlere Filter und Pufferwirkung für Schadstoffe auf.

Der tiefere Untergrund wird durch Biotitgranodiorit gebildet, wobei diese insbesondere im südlichen Teil oberflächennah oftmals zu bindigen und / oder rolligen Lockergesteinen zersetzt sind. Die Zersatzmächtigkeiten können mehrere Meter betragen. Bei diesem wechselhaften geologischen Untergrund ist darauf hinzuweisen, dass diese bindigen Böden als gering tragfähig klassifiziert sind und gelten als frost- und wasserempfindlich sowie gering durchlässig. Die Sande/bzw. der zersetzte Fels werden geotechnisch günstiger bewertet. Oberflächennah anstehende Auffüllungen sind unterschiedlich tragfähig sowie setzungsempfindlich, d.h. sie sind mit speziellen Gründungserfordernissen zu klassifizieren.

###### Auswirkungen

Bedingt durch den Rückbau und Entsiegelung großflächiger Industriebauten und –flächen werden große Bereiche der Bodenoberfläche wieder freigelegt und bereichsweise in eine Grünanlage umgewandelt. Für die Bauflächen des Bebauungsplanes ist ein Versiegelungsgrad von 60% zulässig. Einschließlich der Verkehrsfläche kommt es bei einer vollständigen Umsetzung des Vorhabens zu keinem Verlust offener Bodenfläche. Die fußläufigen Erschließungswege im Plangebiet werden mit einem wassergebundenen Belag versehen.

Weitere Beeinträchtigungen treten durch Verdichtung des Bodens mit Baufahrzeugen während der Bauphase auf. Der sandige Boden minimiert diese Beeinträchtigungen. Auf die Beachtung einschlägiger technischer Normen, die Beschränkung des Baubetriebes auf ein Mindestmaß sowie die Nutzung bereits verdichteter Flächen wird hingewiesen.

###### Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

<sup>2</sup> gemäß dem Geodatenarchiv des Sächs. LfULG – Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse sowie Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete Sachsen M 1:50.000 (digitale Version)

### 3.1.2 Wasser

#### Beschreibung

Östlich des Plangebietes liegen der Blattbinderteich, der Mittelteich und der Kirchteich. Der Blattbinderteich ist durch seine geografische Lage (ca. 390m ü. NN) eine Sammelstelle des Oberflächenwassers für das Gebiet. Am westlichen Ufer des Blattbinderteiches befindet sich ein Auslaufbauwerk, welches in den bislang verrohrten Färbergraben mündet. Dieser durchquert diagonal das Plangebiet von Ost nach Nordwest und endet außerhalb nach ca. 500 m in der Spree.

Die Nähe der Gewässer sowie der durchquerende Färbergraben bedingen bereichsweise einen flurnahen Grundwasserstand im Planungsgebiet. Das Plangebiet ist im Regionalplan als regional bedeutsames Grundwassersanierungsgebiet ausgewiesen.

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld befinden sich weder Trinkwasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete.

#### Auswirkungen

Mit der fast vollständigen Öffnung des Färbergrabens wird den Zielen und Grundsätzen des § 3 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) entsprochen. Die Erhaltung und die Wiederherstellung der ökologischen Funktionen der Gewässer werden vorrangig berücksichtigt. Neben der Verbesserung der Gewässerdynamik und der gewässerökologischen Güte ist die gestalterische Aufwertung wichtiger Planungsbestandteil. Der Gewässerverlauf wird bereichsweise mäandrierend angelegt. Die angrenzenden Flächen werden als öffentliche Grünfläche mit extensiver Bewirtschaftung angelegt. Teilbereiche sind mit Uferstaudenflur eingefasst. Vor der Verrohrung zur Unterführung durch das Mischgebiet wird ein Retentionsbereich angelegt. Damit wird der Großteil der ankommenden Wassermenge aus dem Oberlauf bei starken Regenereignissen gespeichert und dann verzögert wieder an den Graben abgegeben.

Durch den ehemaligen Industriestandort der Fa. Lautex und dem damit zusammenhängenden Abriss von Gebäuden besteht eine teilweise Beeinflussung des Schutzgutes Grundwasser. Die Ausweisung im Regionalplan als regional bedeutsames Grundwassersanierungsgebiet wird in der Planung berücksichtigt. Mittel- bis langfristig soll eine Grundwasserbeschaffenheit erreicht werden, die den natürlichen hydrologischen Verhältnissen entspricht.

Die Entwässerung der versiegelten Flächen soll wie bisher über die vorhandene Regenwasserkanalisation erfolgen. Durch die Entsiegelung großer Flächenanteile wird sich die Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation deutlich verringern. Zur weiteren Minimierung der Abflussmenge des Oberflächenwassers erfolgt die Entwässerung der geplanten Grünflächen mittels Versickerung in die belebte Bodenzone.

#### Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 3.1.3 Klima/Luft

#### Beschreibung

Der Planungsraum wird dem Lausitzer Bergland zugeordnet. Das Lausitzer Bergland ist ein 1500 bis 1900 FT AMSL hohes Granitbergland mit von West nach Ost verlaufenden und meist bewaldeten Bergzügen. Seine höchsten Erhebungen sind der Valtenberg (1932 FT AMSL) nordöstlich von Neustadt und der Kottmar (1912 FT AMSL) 4 km nordöstlich von Neugersdorf.

Ein besonderes lokales Windphänomen ist der „Böhmische Wind“, der als kalter, trockener Fallwind, insbesondere im Winterhalbjahr durch Gebirgseinkerbungen nach Norden weht. Dieser Süd-Wind ist sehr markant in den nördlichen Ausläufern des Lausitzer Gebirges, besonders in den Tälern von Elbe, Neiße und Spree.

Das Plangebiet kann zwei Klimatopen zugeordnet werden, dem Gartenstadt- und dem Industrie-Klimatop. Das Gartenstadt-Klimatop umfasst bebaute Flächen mit offener, ein- bis dreigeschossiger Bebauung und reichhaltigen Grünflächen, welche sich im Norden des Planungsraumes und entlang der Ernst-Thälmann-Straße finden. Im Gartenstadt-Klimatop findet eine merkliche nächtliche Abkühlung statt und Regionalwinde werden nur unwesentlich gebremst.

Das Industrie-Klimatop weist großflächige Verkehrsflächen und hohe Emissionen auf. Bei intensiver Aufheizung am Tage bildet sich auch nachts aufgrund der Ausdehnung versiegelter Flächen eine deutliche Wärmeinsel aus, obwohl die Dächer der Hallen teilweise bemerkenswert auskühlen. Die am Boden befindlichen Luftmassen sind erwärmt, trocken und häufig mit Schadstoffen angereichert. Die massiven Baukörper und die bodennahe Erwärmung verändern das Windfeld wesentlich.

Direkt an das Plangebiet schließt mit dem Kirch-, Mittel- und Blattbinderteich ein Gewässer-Klimatop an. Es hat gegenüber der Umgebung einen ausgleichenden thermischen Einfluss durch schwach ausgeprägte Tages- und Jahresgänge; dort sind die Lufttemperaturen im Sommer tagsüber niedriger und nachts höher als in der Umgebung.

#### Auswirkungen

Kleinklimatische Veränderungen ergeben sich durch Entsiegelung der Industrieanlagen und der Anlage von großen Grünflächen. Die Verdunstungsmöglichkeiten nehmen zu, besonders da auch der bislang verrohrte Färbergraben renaturiert wird. Zudem entsteht an das Blattbinderteich-Areal anschließend eine parkartige Grünfläche, welche sich als Grünanlagen-Klimatop mit dem ebenfalls thermisch ausgleichenden Gewässer-Klimatop verbindet. Diese Flächen wirken aufgrund des relativ extremen Temperatur- und Feuchte-Tagesganges und der damit verbundenen Kalt- und Frischluftproduktion ausgleichend auf die bebaute und meist überwärmte Umgebung.

Zudem wirken die Gehölze und Staudenflur als Filter gegenüber Luftschadstoffen, sodass die Parkanlage als Regenerationszone für die Luft und als Erholungsraum für den Menschen geeignet ist.

#### Ergebnis

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **3.1.4 Flora und Fauna**

#### Beschreibung

Die Eingriffe in das Natur- und Landschaftspotenzial wurden nach einer vor Ort durchgeführten Biotoptypenkartierung<sup>3</sup> und einer anschließenden Bewertung entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) bilanziert und die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Unbeeinflusste natürliche Lebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dies ist sowohl auf die intensive ehemalige industrielle Nutzung der Fläche und damit einhergehende Versiegelung zurückzuführen, als auch auf die Verrohrung des Fließgewässers und der Nutzung der nicht versiegelten Flächen als Gartenland.

<sup>3</sup> Bestandserfassungen im Gelände am 06.12.2011 und am 29.05.2012

Über 70% der Fläche nimmt das Industrie- und Gewerbegebiet ein. Der restliche Bereich wird vor allem im Norden vom dörflichen Mischgebiet bestimmt, welches vorwiegend aus versiegelten Flächen durch Wohnbebauung, Kleinstgewerbe, Hof- und Gartenflächen besteht. Des Weiteren befindet sich Garten- und Grabeland und eine Brachfläche mit Ruderalflur frischer Standorte der Industrieanlage im Geltungsbereich.

Hinsichtlich der faunistischen Ausstattung bestehen keine besonderen Anmerkungen/Auffälligkeiten. Schutzgebiete und –objekte im Sinne BNatSchG bzw. des SächsNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Zusammenhang mit dem Abriss der Altbausubstanz ist dem Schutz gefährdeter, insbesondere Gebäude bewohnender Tierarten Rechnung zu tragen.

#### Auswirkungen

Durch den Gebäudeabbruch und die anschließende Entsiegelung großer Industrieflächen und die geplante Nachnutzung als Grünflächen können Umweltbeeinträchtigungen kompensiert werden. Durch die Planung erschließen sich für die Flora und Fauna im Gebiet neue Lebensräume. Besonders durch die Ausgestaltung einer großen parkartigen Grünfläche, mit extensiven kräuterreichen Wiesenflächen, standortgerechten Gehölzgruppen und Uferstaudenflur entlang des renaturierten naturnahen Färbergrabens entsteht eine Vielzahl von Lebensräumen.

Bebaute Bereiche und neu ausgewiesene Bauflächen erfolgen auf bislang versiegelten Flächen.

Südlich entsteht aus der Brachfläche mit Ruderalflur eine Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen und eine Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Diese Fläche wird aus der bestehenden Ruderalflur mit vereinzelt Gehölzaufwuchs in eine Gehölzfläche umgebaut und soll von Stieleiche (*Quercus robur*), Hängebirke (*Betula pendula*) und Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) dominiert werden. Dabei werden die Bäume und Sträucher zum bestehenden Aufwuchs ergänzt. Entwicklungsziel ist die Ausbildung einer strukturreichen Gehölzfläche, welcher den Übergang zur Bebauung entlang der Straße der Jugend markiert. Die Fläche besitzt eine Funktion als Lebens- und Teillebensraum für Insekten und die Avifauna.

Geschützte Arten sind von der Überbauung nicht beeinträchtigt. Unbeeinflusste, natürliche Lebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **3.1.5 Landschaftsbild**

#### Beschreibung

An der westlichen Grenze des Plangebietes führt die Ländergrenze Deutschland – Tschechien entlang. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt am nordwestlichen Punkt der Grenzübergang „Rudolf-Breitscheid-Straße“.

Das Plangebiet ist geprägt von industriell genutzten Flächen und Industriebrachen sowie von einer heterogenen Wohnbebauung mit nicht störendem Kleingewerbe. Die Gebäudestruktur geht von dem markanten mehrgeschossigen ehemaligen Verwaltungshauptgebäude hin zu Industrie- und Gewerbehallen, über alte Klinkergebäude und vielen Umgebinderhäusern mit vorwiegender Wohnnutzung.

In einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich im Westen die Wallfahrtskirche Filipov. Durch die großen Gebäudekomplexe auf dem Gelände eröffnet sich nur selten die Blickmöglichkeit zur Kirche. Östlich schließt sich direkt die Teichanlage von Kirch-, Mittel- und Blattbinderteich an. Innerhalb des Plangebietes finden sich keine landschaftsbildprägenden Elemente, wie Gehölzflächen, Einzelbäume und Gewässer. Einzig Brachflächenaufwuchs im Süden und 30 m des naturfernen Färbergrabens sind nennenswert.

Die Eisenbahnlinie 6214 Dresden- Zittau- Liberec verläuft ca. 500 m nördlich des Plangebietes.

#### Auswirkungen

Die alte heterogene Struktur des Gebietes wird entflechtet. Dies führt zu einer klaren Zuordnung der Nutzungsbereiche. Die neu entstehenden Grünflächen schaffen eine lesbare Gliederung der Fläche und obendrein die Verknüpfung mit dem Umfeld. Mit der Fortführung der Grünstruktur des Kirch-, Mittel- und Blattbinderteiches auf dem Gelände entsteht ein Grünzug von der Stadtmitte bis zur tschechischen Grenze.

Blickbeziehungen zu bestehenden Orientierungsmarken und Identifikationspunkten, wie die Wallfahrtskirche Filipov, dem alten Wasserturm, dem ehemaligen Latex Verwaltungsgebäude und auf das Areal des Blattbinder-teiches werden geschaffen und durch die fußläufige Durchwegung des Geländes gestärkt.

Der bislang verrohrte Färbergraben wird geöffnet und renaturiert und im Bereich der Grünflächen erlebbar gestaltet. Die Ausgestaltung der großen parkartigen Grünfläche, mit extensiven kräuterreichen Wiesenflächen, standortgerechten Gehölzgruppen und Solitär-bäumen führt zu einer Vielzahl von landschaftsbildprägenden Elementen.

Mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine neue Bebauung in den ausgewiesenen Flächen können sowohl durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den maximalen Höhen der baulichen Anlagen als auch durch die Festsetzung räumlich wirksamer Bepflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen minimiert werden.

#### Ergebnis

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **3.1.6 Erholungspotenzial**

#### Beschreibung

Das Plangebiet besteht aus einer Industriebrache mit großen Gebäudekomplexen, weiteren gewerblichen Großgebäuden und an den Rändern Wohnnutzung mit Kleingewerbe. Die westlich unmittelbar angrenzende Landesgrenze zu Tschechien mit der Wallfahrtskirche Filipov und östlich die anschließende Grünstruktur von Kirch-, Mittel- und Blattbinderteich prägen außerdem den Planungsraum. Auf der Fläche ist derzeit keine Erholungsnutzung möglich. Die Dominanz der leerstehenden Großgebäude, Sukzessionsaufwuchs und keine öffentliche Durchwegung führen dazu.

Die Erholungssuchenden konzentrieren sich auf die unmittelbar angrenzenden Teichanlagen sowie auf den 1,5 km entfernten Schlechteberg (485 NN) nordwestlich und auf den 1,3 km südlich des Plangebietes gelegenen Neugersdorfer Stadtwald (250 ha). Dieser Landschaftsteil wird oft für die Kurzzeit- und Tageserholung zum Spazieren, Wandern und Radfahren genutzt.

#### Auswirkungen

Eine Neugliederung der Fläche sowie Abriss und Rekultivierung der alten Industriegebäude führt zu neuen großen Grünflächen mit verschiedenen Nutzungsansprüchen. Im südlichen Bereich wird eine Freizeitwiese ausgebildet, welche die öffentliche Nutzung des zentralen ERBA Lautex Geländes ergänzt und unterstützt.

Als dominante Grünstruktur entsteht zwischen der nördlich abschließenden Wohnbebauung und dem südlichen Gewerbebetrieb eine parkartige Fläche. Sie stellt die Einbindung mit dem Umfeld her. Hauptanknüpfungspunkt ist vor allem die Fortführung der schon bestehenden Grünstruktur des Kirch-, Mittel- und Blattbinderteiches auf dem Gelände. Somit entsteht ein Grünzug von der Stadtmitte bis zur tschechischen Grenze mit einer fußläufigen Verbindung. Blickbeziehungen zu Identifikationspunkten, wie die Wallfahrtskirche Filipov,

dem alten Wasserturm, dem ehemaligen Latex Verwaltungsgebäude und auf das Areal des Blattbinderteiches werden geschaffen und durch die fußläufige Durchwegung des Geländes gestärkt. Der bislang verrohrte Färbergraben wird geöffnet und renaturiert und im Bereich der Grünflächen erlebbar gestaltet.

Durch den Grenzpfad wird eine Nord-Süd-Verbindung durch das Plangebiet geschaffen und der Bezug zum Nachbarland Tschechien gestärkt.

Eine Erholungsnutzung für die Kurzzeit und Tageserholung ist dadurch gegeben und dem Spiel-, Sport- und Bewegungsbedürfnis kann durch die Flächen Raum gegeben werden. Zudem soll auf der Fläche für den Gemeinbedarf im Zusammenhang mit der Kultur- und Bildungsarbeit im ehemaligen Wasserturm ein Bienenerlebnis-spielplatz entstehen.

#### Ergebnis

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **3.1.7 Schutzgut Mensch**

#### Beschreibung

Es bestehen Nutzungskonflikte im Gebiet mit der Wohnbebauung und dem großen Areal von industriell genutzten Flächen und Industriebrachen. Zum einen besteht eine Lärmbeeinträchtigung durch die bestehenden Gewerbebetriebe und zum anderen führt der Zustand der Bausubstanz mit großflächigen leerstehenden Industriebauten zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktion.

Für ein qualitätsvolles Wohnumfeld sind siedlungsnahen Freiflächen, innerörtliche Beziehungen und eine gute Erholungsfunktion von Bedeutung. Die bestehende Flächennutzung lässt keine Erholungsfunktion zu und weist kaum Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes auf. Der nahegelegene Blattbinderteich ist die nächste siedlungsnahen Freifläche.

#### Auswirkungen

Die Neugliederung der Fläche mit klaren Zuordnungen von Wohnmischgebiet, Grünflächen, Fläche für den Gemeinbedarf und Gewerbeflächen führt zu einer deutlichen Aufwertung der Wohnumfeldqualität. Durch den Abriss und die Rekultivierung der alten Industriegebäude werden große und zusammenhängende Flächen für Grünstrukturen frei.

Während der Abrissarbeiten kann es zu einer erhöhten Staubimmission für die angrenzende Wohnnutzung kommen.

Die zentrale parkartig gestaltete Grünfläche und die für kulturelle Zwecke umgenutzten Gebäude erfüllen wesentliche Erholungs- und Freizeitfunktionen im Quartier. Die Grünflächen werden in Ihrer Gesamtheit die Wohnbebauung bzw. die Wohnqualität des Quartiers erheblich aufwerten. Insbesondere, da die parkartig gestaltete Grünfläche als eine Art Pufferzone und Abschirmung der Gewerbebetriebe die bisherige Beeinträchtigung der Wohnbebauung deutlich minimiert. Die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit innerhalb des Plangebietes wird durch fußläufige Durchwegung erreicht.

Zusätzlich wurden nach der schallschutztechnischen Untersuchung<sup>4</sup> Lärmkontingente zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt.

#### Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

<sup>4</sup> IDU ZITTAU (2017): Schalltechnisches Gutachten für den B-Plan „Ernst-Thälmann-Straße“ der Stadt Ebersbach-Neugersdorf. Bericht-Nr. S0607-3, 25. Oktober 2017 (ANLAGE 3)

### 3.1.8 Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung

Ebersbach-Neugersdorf ist mit aktuell 719 Umgebendehäusern die Stadt mit dem höchsten Bestand dieser einmaligen Volksarchitektur. Die Umgebendehauslandschaft ist ein Teil der Identität. Im Plangebiet befinden sich mehrere schutzwürdige Kulturgüter, vor allem in Wohnnutzung befindliche Umgebendehäuser.

Das Besondere des Plangebietes stellt jedoch seine industrielle geschichtliche Bedeutung als zentraler Textilproduktionsstandort dar. Als Hauptverwaltungssitz der ERBA Lautex und weiteren textilverarbeitenden Betrieben finden sich hier Zeugnisse des ehemals wichtigsten Wirtschaftszweiges der Stadt Ebersbach-Neugersdorf. Das bis heute im Volksmund als „Weißer Riese“ bezeichnete leerstehende Gebäude ist die ehemalige Hauptverwaltung der Fa. ERBA Lautex und befindet sich weithin sichtbar entlang der Ernst-Thälmann-Straße.

Auch im Namen des „Färbergrabens“ lässt sich die textilgeschichtliche Bedeutung des Ortes ablesen.

#### Auswirkungen

Weithin sichtbar und baulich markant ist der Bereich des historischen Wasserturms bis zum ehemaligen Stammhaus. Diese Marken bleiben als Orientierungs- und Identifikationspunkt erhalten und werden zudem durch die ausgewiesene öffentliche und kulturelle Nutzung und der damit einhergehenden besseren Zugänglichkeit präsenter in das Stadtbild eingebunden.

Der Verwaltungsbau erfuhr aufgrund seiner maroden Bausubstanz den Abbruch. Die verbleibende zentrale Fläche wird im nördlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kultur und Soziales um den sanierten Wasserturm als Kultur- und Bildungszentrum herum genutzt. Kombiniert mit dem Projekt „Bienenweidequartier NEUGersdorf“ und „Imkern in der Stadt“ soll auf der Fläche für Gemeinbedarf ein Bienenenerlebnisspielplatz entstehen. Das Bildungs- und Kulturthema „Biene“ wird mittels integrierter Bienenweiden im extensiven Parkbereich fortgeführt.

Das Fabrikgebäude „Lina Koch“ bleibt in der zentralen Grünfläche erhalten. Hier hat der Verein GründerZeiten e.V. das Ziel einen offenen Begegnungsort für Kunst und Kultur zu schaffen.

Im Bereich des Stammhauses stellt das Sondergebiet „Umgebendehauspark“ eine Folge der vorhergehenden städtebaulichen Konzeptionen und informellen Planungen dar und kann der Stiftung Umgebendehaus einen Verwaltungssitz mit zugeordnetem Umgebendehauspark und Bauteilebörse bieten. Die Bauteilebörse beinhaltet die Schaffung eines Marktes für historische Bauteile von Umgebendehäusern und Industriebauten. In ihr erfolgt die Bergung, Aufbereitung und Wiederverwertung dieser Materialien.

Die bestehende Wohnbebauung und Siedlungsstruktur entlang der beiden Haupteerschließungsstraßen Rudolf-Breitscheid-Straße und Ernst-Thälmann-Straße bleiben zu großen Teilen ebenfalls erhalten. Das schließt jedoch den partiellen Abbruch leerstehender und nur unter hohen Aufwendungen zu sanierender Gebäude wie beispielsweise die Rudolf-Breitscheid-Straße 37 nicht aus.

#### Ergebnis

Es sind durch den Abriss von Gebäuden mittlere Auswirkungen zu erwarten.

### 3.2 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umwelt- belang	Auswirkungen durch Umsetzen des Vorhabens	Erheblich- keit
Tiere / Pflan- zen	Anlage einer extensiven Parkanlage und Grünflächen, Renaturierung des Färbergrabens, Schaffung von Uferstaudenflur, Pflanzung standortgerechter Gehölze, Verbindung mit Grünzug des Blattbinderteiches	keine
Boden	Aufwertung durch großflächige Entsiegelung und Umwandlung in Grünflächen	keine
Wasser	Minimierung der Abflussmenge des Oberflächenwassers durch großflächige Entsiegelung und Anlage eines Retentionsbereiches. Öffnung und Renaturierung des Färbergrabens. Versickerung der geplanten Grünflächen in die belebte Bodenzone.	keine
Klima /Luft	Verbesserung des Mikroklimas durch Entsiegelung und Anlage großer Grünflächen mit Gehölzbestand. Zunahme der Verdunstungsmöglichkeiten durch Renaturierung und extensive Bewirtschaftung.	keine
Landschafts- bild	Lesbare Gliederung der Fläche, Schaffung von Freiflächen für die Bevölkerung, fußläufige Erschließung, Schaffung von Blickbezügen, Öffnung und Renaturierung des Färbergrabens	keine
Erholungs- potenzial	Schaffung von Erholungsflächen, Grünzug von Stadtmitte bis zur tschechischen Grenze, fußläufige Durchwegung, Erlebbarkeit des Färbergrabens	keine
Mensch	Aufwertung der Wohnumfeldqualität durch Rückbau leerstehender Industriegebäude und Anlage von Grünflächen. Verbesserung der Erholungs- und Freizeitfunktion im Quartier	keine
Kultur- / Sachgüter	Abriss von größtenteils maroden Bauwerken. Erhalt und Umnutzung von wertvollen Kulturdenkmälern. Unterstützung der Kulturdenkmäler in der Region durch Schaffung des „Umgebendehausparks“ mit umgesetzten Umgebendehäusern und Bauteilebörse im Plangebiet	mittel

## **4. ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Durch die Anwendung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können die negativen Auswirkungen eingeschränkt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora/Fauna/Biodiversität und Landschaft sind durch die gesamtheitliche Aufwertung der Fläche nicht vorhanden.

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ist für die jeweiligen Schutzgüter, aber auch deren Wechselwirkungen überaus positiv. Das liegt insbesondere an der Schaffung von Biotopverbundmöglichkeiten durch die Fortführung der Grünstruktur des Kirch-, Mittel- und Blattbinderteiches auf das Plangebiet. Damit geschieht eine gleichzeitige Aufwertung und Vernetzung der Schutzgüter Wasser, Flora/Fauna/Biodiversität und Landschaft. Ebenso wird durch die Anlage von großflächigen Grünflächen, erlebbareren Gewässerverlauf und fußläufige Verbindungen das Schutzgut Erholung und menschliche Gesundheit gestärkt.

Einzig das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erfährt eine Beeinträchtigung dahingehend, dass teilweise leerstehende und marode Bausubstanz trotz prägender Wirkung abgerissen werden muss. Allerdings wird zugleich das Potential der freigewordenen Flächen genutzt und mit der Umsetzung des „Umgebendehausparks“ geschieht eine Stärkung des lokalen Kulturgutes und Kulturdenkmalschutzes.

### **4.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Planung würden weiterhin erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Landschaft und Mensch/menschliche Gesundheit bestehen.

Die leerstehenden Industriegebäude können ohne Nachnutzung keine Verbesserung der Auswirkung auf die Umwelt bewirken. Durch den teilweise schon fortgeschrittenen Verfall bestehen lokal begrenzt schädliche Bodenveränderungen. Die Erholungswirkung und Landschaftsgestalt werden dadurch weiterhin stark eingeschränkt sein.

Der bestehende Gewerbelärm beeinträchtigt weiterhin die menschliche Gesundheit, insbesondere der angrenzenden Wohnbebauung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Ausgangszustand der Schutzgüter Boden und Wasser durch mögliche Altlasten langfristig verschlechtern.

Einzig für Flora/Fauna/Biodiversität bestünde die Möglichkeit, an den nicht vollflächig versiegelten Standorten sich mittels Sukzessionsaufwuchs und fortgeschrittener Ruderalflur weiterzuentwickeln.

## 5. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

### 5.1 Vermeidungsmaßnahmen

#### SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

- Beim Flurstück 115/3 handelt es sich um die Fläche des Altstandortes ehem. Thermoplast. Hier sind durch die frühere Nutzung bedingte Kontaminationen der Bausubstanz nicht auszuschließen, so dass beim beabsichtigten Rückbau des Gebäudes kontaminierte Abbruch- bzw. Aushubmaterialien anfallen können. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Während der Abrissarbeiten der Industriegebäude ist eine mögliche Kontamination des Bodens durch Schadstoffe in den Gebäuden zu vermeiden.

### 5.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

#### SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

- Entsprechend der Örtlichkeit wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,8 festgelegt.
- Der Kulturboden ist vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschleifen, zwischenzulagern und nach Bauabschluss auf alle Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzutragen. Erdaushub ist getrennt in Oberboden (Kultur- oder Mutterboden) und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.
- Der Färbergraben wird geöffnet und als naturnaher Graben renaturiert. Neben der Gewässerdynamik wird auch die gewässerökologische Güte verbessert.
- Anlage eines Retentionsraums um den Großteil der ankommenden Wassermenge aus dem Oberlauf bei starken Regenereignissen vorübergehend zu speichern und dann verzögert wieder an den Graben abgegeben werden.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

- Die große parkartige Grünfläche ist mit extensiven Wiesenflächen mit individuellem Baumbestand anzulegen und zu pflegen. Entwicklungsziel sind kräuter- und blütenreiche Wiesen. Dabei ist maximal 2x im Jahr eine Wiesenmahd zulässig.
- Verwendung von Bienennährgehölzen
- Die Anlage von Uferstaudenflur entlang des Färbergrabens wirkt sich positiv auf die Entwicklung von Flora und Fauna aus.
- Südlich entsteht aus der Brachfläche mit Ruderalflur eine Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen und es wird eine Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Diese Fläche wird aus der bestehenden Ruderalflur mit vereinzeltem Gehölzaufwuchs in eine Gehölzfläche umgebaut und soll von Stieleiche (*Quercus robur*), Hängebirke (*Betula pendula*) und Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) dominiert werden. Dabei werden die Bäume und Sträucher zum bestehenden Aufwuchs ergänzt. Entwicklungsziel ist die Ausbildung einer strukturreichen Gehölzfläche, welcher den Übergang zur Bebauung entlang der Straße der Jugend markiert.
- Es werden Baumreihen bzw. Gehölzpflanzungen entlang von Zufahrtsstraßen und entlang der Betriebsflächen von Gewerbebetrieben gepflanzt.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/MENSCH/ERHOLUNGSPOTENZIAL

- Lesbare Gliederung der Fläche und Anlage von zusammenhängenden Grünflächen
- Blickbeziehungen zu bestehenden Orientierungsmarken und Identifikationspunkten, wie die Wallfahrtskirche Filipov, dem alten Wasserturm und auf das Areal des Blattbinderteiches werden geschaffen und durch die fußläufige Durchwegung des Geländes gestärkt.
- Der bislang verrohrte Färbergraben wird geöffnet und renaturiert und im Bereich der Grünflächen erlebbar gestaltet.
- Grünfläche und Gehölzpflanzung als Pufferzone zur Verminderung der Sicht- und Lärmbeeinträchtigung durch die bestehenden Gewerbebetriebe.

#### SCHUTZGUT KLIMA

- Durch den hohen Anteil von Grün- und Gartenflächen wird ein ausgewogenes Kleinklima erreicht.
- Die Renaturierung des Färbergrabens und der bereichsweise begleitenden Uferstaudenflur erhöhen den klimatischen Ausgleich im Plangebiet.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

- Schutzmaßnahmen zum Erhalt der wichtigsten Kulturgüter
- Ausbildung des Sondergebietes „Umgebendehauspark“ mit Stiftungssitz und Bauteilebörse

### 5.3 Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich von Eingriffen sowie für eine ökologisch aber auch gestalterisch wertvolle Bepflanzung werden entlang von Straßen und Wegen Pflanzgebote von Einzelbäumen oder Baumreihen festgesetzt.

Zur Entlastung des Bodenhaushaltes tragen Nutzungsextensivierungen und Bepflanzungen bei. Diese Maßnahmen führen zu einer Belebung des Bodens und somit zu einer Verbesserung des Bodengefüges und zu einer Optimierung seiner Filter-, Speicher- und Pufferkapazität. Gleichzeitig wird der Boden vor Erosionseinflüssen hinreichend geschützt.

### 5.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde nach einer vor Ort durchgeführten Biototypenkartierung und einer anschließenden Bewertung entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) bilanziert (siehe Anlagen: Biotopplan, Bestand und Eingriffs- und Ausgleichsbilanz).

Die quantitative Bilanzierung zielt darauf ab, den notwendigen Umfang an Kompensationsmaßnahmen gestützt auf einheitliche Bezugsgrößen zu bestimmen. Sie dient dem nachvollziehbaren Nachweis der Gleichwertigkeit von Eingriff und zumeist ungleicher Kompensationsmaßnahmen.

Innerhalb der Bebauungsplanung „C. G. Hoffmann - Areal“ besteht ein deutliches Kompensationsplus von 360.630, Punkten.

## 6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Innerhalb der Entwicklungskonzeption, der städtebaulichen Ideenfindung und der städtebaulichen Konzeption wurden verschiedenste Planungsalternativen auch unter Berücksichtigung der übergeordneten Planung geprüft. Im Ergebnis entstand die jetzige Bebauungsplanung. Wesentlichste Elemente sind dabei die Entflechtung, Stärkung der Blickbezüge, Verknüpfung mit dem Umfeld und flexible Nutzungskonzepte sowie die Konzentration von Einrichtungen der Umgebendehausarchitektur.

Innerhalb des Planungsprozesses, auch unter Einbezug der Öffentlichkeit, entschied man sich für den Abriss des prägenden Verwaltungsgebäudes der ehemaligen ERBA Lautex.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Hinsichtlich der Böden wurde die Bodenkonzeptkarte des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie interpretiert.

Der Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde nach einer vor Ort durchgeführten Biotoptypenkartierung und einer anschließenden Bewertung entsprechend den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) bilanziert.

## 8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet „C. G. Hoffmann - Areal“ befindet sich im Ortsteil Neugersdorf der Stadt Ebersbach-Neugersdorf am westlichen Rand des Ortsteils, direkt an der Grenze zur Tschechischen Republik. Im Norden bildet die Rudolf-Breitscheid-Straße und im Osten die Ernst-Thälmann-Straße die Grenze des Bebauungsplanes. Die Wohnbebauung an der Straße der Jugend stellt die südliche Begrenzung dar.

Die städteplanerischen Ziele sind der Rückbau der Industriebrachen, eine Revitalisierung des Quartiers mit der Wiedernutzung des historischen Wasserturms und des ehemaligen Stammhauses der LAUTEX sowie die Verminderung der Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung. Geplant ist zudem ein teilweiser Abbruch der Industriegebäude und die damit einhergehende Entsiegelung großer Flächen. Hierauf entstehen zum großen Teil Grünflächen. Eine parkartig gestaltete Grünfläche stellt das zentrale Element der Neugestaltung des Plangebietes dar und soll insbesondere als eine Art Pufferzone und Abschirmung der Gewerbebetriebe zur bestehenden Wohnbebauung fungieren.

Durch die Umsetzung der Planung und der gesamtheitlichen Aufwertung der Fläche ergeben sich keine erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora/Fauna/Biodiversität und Landschaft.

Die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ist für die jeweiligen Schutzgüter, aber auch deren Wechselwirkungen überaus positiv. Das liegt insbesondere an der Schaffung von Biotopverbundmöglichkeiten durch die Fortführung der Grünstruktur des Kirch-, Mittel- und Blattbinderteiches auf das Plangebiet. Damit geschieht eine gleichzeitige Aufwertung und Vernetzung der Schutzgüter Wasser, Flora/Fauna/Biodiversität und Landschaft. Ebenso wird durch die Anlage von großflächigen Grünflächen, erlebbareren Gewässerverlauf und fußläufige Verbindungen das Schutzgut Erholung und menschliche Gesundheit gestärkt.

Einzig das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erfährt eine Beeinträchtigung dahingehend, dass teilweise leerstehende und marode Bausubstanz trotz prägender Wirkung abgerissen werden muss. Allerdings wird zugleich das Potential der freigewordenen Flächen genutzt und mit der Umsetzung des „Umgebendehausparks“ geschieht eine Stärkung des lokalen Kulturgutes und Kulturdenkmalschutzes.

Durch den Gebäudeabbruch und die anschließende Entsiegelung großer Industrieflächen und die geplante Nachnutzung als Grünflächen können Umweltbeeinträchtigungen kompensiert werden.

Im Gesamten kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan unter Beachtung der getroffenen umweltrelevanten Festsetzungen umgesetzt werden kann. Die Belange des Umweltschutzes werden nicht oder nicht wesentlich berührt oder finden durch entsprechende Maßnahmen oder Festsetzungen ausreichend Berücksichtigung.