

Stadt Schirgiswalde - Kirschau



2. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Revitalisierung Gewerbebrachflächen Frießestraße“ , OT Kirschau

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung

Beigefügter Teil der Satzung 10.09.2015

1	Vorbemerkungen	1
2	Charakteristik des Plangebietes	2
	2.1 Abgrenzung	2
	2.2 Bestandssituation, Beschreibung	2
	2.3 Altlasten	3
	2.4 Landesentwicklungs- und Regionalplanung	3
3	Ziel und wesentliche Auswirkungen der Änderung	4
4	Verfahren	8

Anlagen

Schalltechnisches Gutachten B-Plan „Revitalisierung Friesestraße“, IDU Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umweltschutz Zittau mbH, Bericht-Nr. S0729-1, 30. Juni 2015

Wasserrechtliche Erlaubnis, LRA Bautzen Untere Wasserbehörde v. 27.01.2105

1 VORBEMERKUNGEN

Der Gemeinderat Kirschau fasste am 15.10.2008 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Revitalisierung Gewerbebrachflächen Friesestraße“, der durch das Planungsbüro Bothe, Dresden erarbeitet wurde. Am 12.01.2012 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Mit Schreiben vom 16.08.2012 teilte das LRA Bautzen mit, dass die Satzung zum Bebauungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist und den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) widerspricht. Grund sei die nicht sachgerechte Abwägung von Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Diese betreffen insbesondere den Hochwasser- sowie den Immissionsschutz.

Am 22.05.2012 fasste der Stadtrat Schirgiswalde-Kirschau den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für eine 1.000 m² große Teilfläche zwecks Neuausweisung einer Pflanzfläche. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung erfolgte am 25.09.2012.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes war keine Korrektur der angezeigten Mängel des Ursprungsbebauungsplanes verbunden.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist zum einen die Behebung der durch das Landratsamt Bautzen angezeigten Mängel und zum anderen die Anpassung an die inzwischen vorliegende Verkehrsplanung.

2 CHARAKTERISTIK DES PLANGEBIETS

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Freistaat Sachsen, Landkreis Bautzen, Stadt Schirgiswalde-Kirschau, OT Kirschau, Gemarkung Kirschau.

Als Planungsgrundlage dient das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 13,01 ha und wird wie folgt begrenzt:

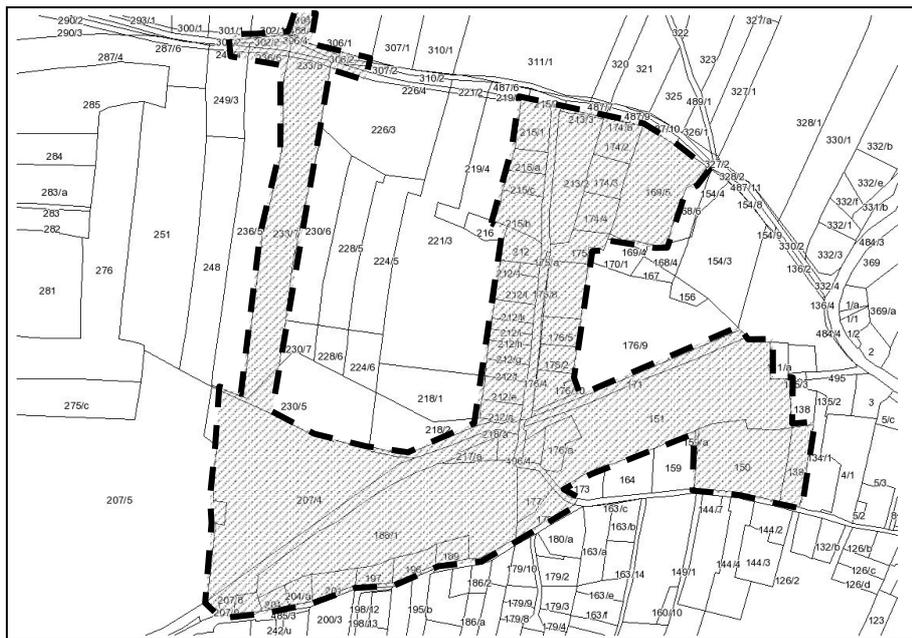
im Norden	durch den Verlauf der Wilthener Straße als Staatsstraße S 117,
im Osten	durch das Betriebsgelände der Kirschauer Textil GmbH Dr. Münzberg & Sohn und die Wohngrundstücke Fabrikstraße 3; 6 und Friesestraße 12; 12b,
im Süden	durch die Straßenräume der Friese- und Kesselstraße,
im Westen	durch das Betriebsgelände der VEGRO Teppichboden GmbH.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Karte in Abb.1 zu entnehmen bzw. der Planzeichnung.

Der Ursprungsbebauungsplan umfasste eine Fläche von 8,39 ha und wurde durch die Einbeziehung planungsrelevanter, anliegender Bebauung im Norden und Süden auf 13,01 ha vergrößert.

Dabei handelt es sich um Bauflächen entlang der Kesselstraße und beidseitig der Mönchswalder Straße, die bebauten Gebieten nach § 34 BauGB entsprechen. Durch die Planung wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die Einbeziehung macht sich aus der immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung der angrenzenden Gewerbeflächen erforderlich.

Abb.1 Auszug aus der Flurkarte maßstabslos



 Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich

Im Plangebiet liegen die Flurstücke mit folgenden Nummern:

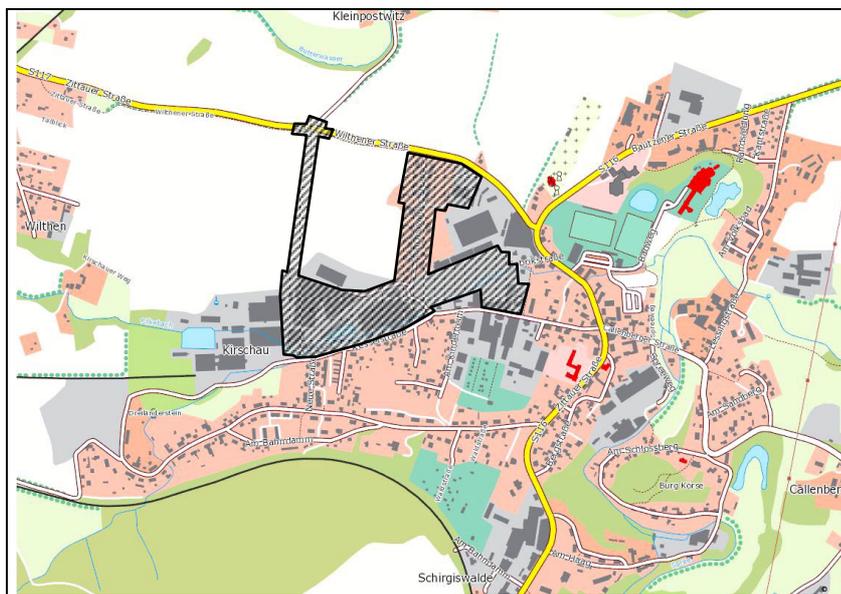
139	176/3	197	212 k	230/5 tw.	301/2
150	176/4	201	212 l	233/4	302/1 tw.
151	176/5	204	212 g	233/7	302/2 tw.
159 a	176/6	204a	212 h	233/8 tw.	304 tw.
168/5	176/7	207/4	212 i	236/2 tw.	306/1 tw.
169/3	176/8	207/5 tw.	213/2	236/5	306/2 tw.
170/2	176/9	207/8	215 a	236/6	306/3
171	176/10	207/9	215 b	241	306/4
173 tw.	176 a	212	215 c	249/2	496/4
174/2	176 c	212/1	215/1	249/3 tw.	487/2
174/3	177	212/2	217 a	287/2 tw.	487/3
174/4	178	212 a	218 a	287/6 tw.	487/4
175	188/1	212 c	218/2 tw.	300/1 tw.	487/5
175a	189	212 e	226/2 tw.	300/2 tw.	488/1 tw.
176/2	196	212 f	226/3 tw.	301/1 tw.	488/2 tw.
					496/3

2.2 Bestandssituation Beschreibung

Das Plangebiet erstreckt sich im Niederungsbereich der Pilke und umfasst Gewerbeflächen des ehemaligen VEGRO-Industriekomplexes sowie Wohnbebauung der angrenzenden Randbereiche.

Die Plangebietsfläche ist mit Ausnahme einer Abbruchfläche zwischen Friesestraße und Fabrikstraße bebaut und baurechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Abb. 2 Einordnung in die Siedlungsstruktur OT Kirschau, maßstabslos



 Lage Bebauungsplan

2.3 Altlasten

Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße befindet sich die Altablagerung "Übersäuerte Wiesen" Kirschau, welche im Sächsischen Altlastenkataster unter der Nr. 72 100 242 erfasst ist. Nach der Historischen Recherche gehören Teile der Flurstücke 226/3, 233/7, 236/5, 249/3 der Gemarkung Kirschau zur Altablagerung.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen durch das Baugrundinstitut Richter wurden diese Auffüllungen vorgefunden und untersucht.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Deklaration der Auffüllungen die LAGA, (Stand 2004, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen) nicht heranzuziehen ist. Eine Verwertung der Auffüllmassen ist nicht zulässig. Es handelt sich bei den nachgewiesenen Abfällen nicht nur um mineralische, sondern auch um Schlacke, Glas und Asche. Demzufolge ist bei der Deklaration der Aushubmassen die Deponieverordnung anzuwenden.

Da eine Wiederverwertung der Aushubmassen ausgeschlossen ist, ist die Vorlage eines Entsorgungskonzeptes erforderlich, aus dem hervorgeht, in welche Deponieklasse die Aushubmassen eingestuft werden, wie viele Aushubmassen aus der Altablagerung angefallen sind und in welcher Anlage/Deponie diese beseitigt werden. Die Nachweise sind der unteren Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen der jeweiligen Bauverfahren vorzulegen.

Es wird empfohlen die Baumaßnahmen ingenieurtechnisch zu begleiten, damit sichergestellt wird, dass die Altablagerungen zur Feststellung der Deponieklasse untersucht werden können.

2.4 Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen LEP 2013 (SächsGVBl. S.582) sowie des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ in der

Gesamtfortschreibung vom 04.02.2010 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte zwischen den Ortslagen Kirschau und Wilthen eine Grünzäsur auf. Weiterhin befindet sich die geplante Straßenanbindung gemäß Raumnutzungskarte innerhalb des Vorbehaltgebietes Landschaftsbild / Landschaftserleben.

Der Vorentwurf der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien ist am 16.06.2015 durch die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes für die Beteiligung nach § 6 Abs. 1 SächsLPlG freigegeben worden.

Aufgrund der hohen Bodengüte nördlich der Ortslage Kirschau ist im Vorentwurf der zweiten Gesamtfortschreibung eine Festlegung als Vorranggebiet Landwirtschaft sowie entlang des Pilkebachs ein Vorranggebiet Retentionsraum für den vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen.

3 ZIEL UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Verkehrerschließung

Der Ursprungsbebauungsplan enthält zwei ausgewiesene Verkehrsflächen. Dabei handelt es sich um die geplante Verkehrsanbindung an die Wilthener Straße über derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Bestandsausweisung des Verkehrsraumes Friesestraße.

Die Änderung des Bebauungsplanes übernimmt die vorliegende Straßenplanung der AIB Bautzen - Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH zur Neuregelung der Verkehrerschließung des Baugebietes. Dabei bleibt die Trassenführung ausgehend von der Wilthener Straße nahezu unverändert. Lediglich der geplante Einbindungsbereich in die S 117 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die Verkehrsfläche Friesestraße wird außer einer Abflachung des Kurvenbereiches ebenfalls grundsätzlich beibehalten.

Für die innergebietliche Neuregelung der Verkehrerschließung werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen im Änderungsbebauungsplan neu ausgewiesen. Sie verlaufen in paralleler Linienführung zur Gewässerachse der Pilke bzw. der Kessel-/ Friesestraße. Die östliche Einbindung erfolgt in die Fabrikstraße.

Geh- und Fahrrecht

Zur Sicherung der Erschließung des Betriebsgeländes der VEGRO Teppichboden GmbH wird ein Geh- und Fahrrecht im Anschluss an die Erschließungsstraße zugunsten der anliegenden Flurstücke neu festgesetzt.

Hochwasser

Überschwemmungsgebiet

Teile des Plangebietes liegen im Bereich des förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes "Pilke-Kirschau", rechtskräftig seit dem 22.05.2006 gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG sowie § 76 WHG.

Grundsätzliches Bauverbot

Nach § 78 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach § 30 BauGB grundsätzlich untersagt. Bestehende Gebäude sowie deren Nutzungsänderungen ohne bauliche Veränderungen genießen Bestandsschutz. Allerdings ist insoweit die Jedermannspflicht des § 5 Abs. 2 WHG zu beachten.

Wasserrechtliche Genehmigung im Einzelfall

Nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn die folgenden Voraussetzungen kumulativ gegeben sind oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können:

- keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Retentionsausgleich (Nr.1),
trotz des unterschiedlichen Wortlauts gilt für den Retentionsausgleich dasselbe wie bei der planerischen Ausweisung neuer Baugebiete: er muss auch hier zeit-, sondern auch umfang- und funktionsgleich erfolgen,
- keine nachteilige Veränderung des Wasserstandes und des Hochwasserabflusses (Nr.2),
- keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes (Nr.3),
- hochwasserangepasste Bauausführung (Nr.4).

Die Beweislast für das Vorliegen der Ausnahmenvoraussetzungen liegt beim Bauherrn. Sind die Ausnahmenvoraussetzungen gegeben, hat die Behörde nach den Grundsätzen sachgerechter Ermessensausübung in Ansehung der Leitbildfunktion des § 77 WHG über die Zulassung der baulichen Anlage zu entscheiden.

Nachrichtliche Übernahme

Der Bebauungsplan enthält gem. § 9 Abs. 6a BauGB die nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auf den gekennzeichneten Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Pilke sind nur ausnahmsweise, auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG zulässig.

Hochwasserrisikomanagementplanung (HWRMP)

Hochwasserereignisse im Einzugsgebiet des Pilkebachs haben in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten schwere Schäden im Ortsteil Kirschau verursacht, sodass die Stadt Schirgiswalde-Kirschau die Erarbeitung eines nachhaltigen Wiederaufbauplanes (nWAP) sowie eines Hochwasserrisikomanagementplans (HWRMP) für das Gewässer 2. Ordnung „Pilkebach-Kirschau“ durch das Ingenieurbüro Hans Wolf & Partner GmbH, Dresden veranlasst hat.

Aufgrund des Hochwasserereignisses im Jahr 2013, wurde die Maßnahme „nachhaltige Wiederaufbauplanung Pilke“ in den Wiederaufbauplan der Stadt Schirgiswalde-Kirschau zur Hochwasserschadenbeseitigung 2013 aufgenommen.

Kennzeichnung

Der Entwurf des Hochwasserrisikomanagementplans v. 30.06.15 weist als vorgeschlagenes Schutzziel im Bereich des Baugebietes GE 03 Überschwemmungsflächen bei einem Hochwasser mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 50 Jahren (HQ₅₀) aus. Diese werden als in Aussicht gestellte nachrichtliche Übernahme aufgrund noch fehlender Rechtskraft sowie die damit verbundene wasserrechtliche Festsetzung analog dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Pilke gekennzeichnet.

Tritt die in Aussicht gestellte nachrichtliche Übernahme vor Ausfertigung der Planurkunde des Bebauungsplanes in Kraft, wird diese in die Planzeichnung aufgenommen. Da es sich dabei nicht um originäre Bebauungsplaninhalte handelt, kann diese auch nach der öffentlichen Auslegung als redaktionelle Änderungen durchgeführt werden, ohne dass eine Wiederholung von Verfahrensschritten erforderlich wird.

Löschwasser

Die Ausweisung einer Löschwasserentnahmestelle im Nahbereich des geplanten Brückenbauwerkes über die Pilke an der Fabrikstraße wird nachrichtlich übernommen.

Regenwasser

Für die Einleitung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers aus dem Einzugsgebiet der geplanten Gewerbeerschließungsstraße (Wilthener Straße - Ortslage Kirschau) in die Pilke wird die geplante Regenwasserleitung nachrichtlich übernommen.

Gewässerschutz

Im Abschnitt zwischen Frie- und Fabrikstraße wird mit der Entfernung der Pilke-Verrohrung und der Entsiegelung des Gewässerrandstreifens gem. § 24 Abs. 2 SächsWG eine Grünfläche festgesetzt.

.Immissionsschutz

Auf Grund der Größe des bisher ausgewiesenen Gewerbegebiets, der Nähe der schutzbedürftigen Nutzungen und der Art der angrenzenden baulichen Nutzung ist nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde des LRA Bautzen bei der bisher festgesetzten uneingeschränkten gewerblichen Nutzung, insbesondere in der Nachtzeit, mit dem Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 Abs. 1 BImSchG zu rechnen.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbe- und Mischgebiet diese Anforderung für die schützenswerte Wohnbebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1 zur planerischen Beurteilung herangezogen werden. Sie gelten für die städtebauliche Planung, nicht jedoch für die Zulassung von Einzelvorhaben oder den Schutz einzelner Objekte.

Im Rahmen des Schalltechnisches Gutachtens der IDU Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umweltschutz Zittau mbH, vom 30. Juni 2015 wurden die Schallimmissionen in der Umgebung durch die möglichen Geräuschemissionen der Teilflächen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung einer optimalen Ausnutzung von

Emissionskontingenten bestimmt. Für die Kontingentierung und die Ermittlung der Immissionspegel in der Umgebung wurde die DIN 45691 herangezogen. Für die einzelnen Teilflächen (GE-Flächen) werden die maximal möglichen Emissionskontingente als flächenbezogene Schalleistungspegel für zwei Beurteilungszeiträume tags und nachts angegeben.

Als Immissionsorte wurden insbesondere die vorhandenen Wohnnutzungen Am Kinderheim sowie an der Mönchswalder Straße betrachtet.

Mit dem Nachweis der Einhaltung der Planwerte ist gewährleistet, dass die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden können. Die Emissionskontingente entsprechen tagsüber den in der DIN 18005-1 angegebenen Werten für eine typische gewerblich genutzte Fläche. Auf einigen der Flächen können sich sogar noch lärmintensivere Anlagen / Nutzungen einfügen. Nachts sind jedoch Einschränkungen in der Nutzungsintensität (Lärm) erforderlich. Aufgrund der meist nahe liegenden Wohngebäude ergeben sich Emissionskontingente, die nur einen lärmgeminderten Betrieb / Nutzung zulassen.

Problematisch erscheint das Nebeneinander der Gewerbefläche GE 03 und dem unmittelbar östlich angrenzenden Mischgebiet MI 02. Um eine mischgebietstypische Nutzung mit einem Wohnanteil zuzulassen, wurde für die Teilfläche GE 03 ein geringeres Emissionskontingent vergeben. Das Mischgebiet MI 2 wird in seiner Wohnnutzung insofern eingeschränkt, dass nur Betriebs- und Betreiberwohnungen zulässig sind.

Archäologie

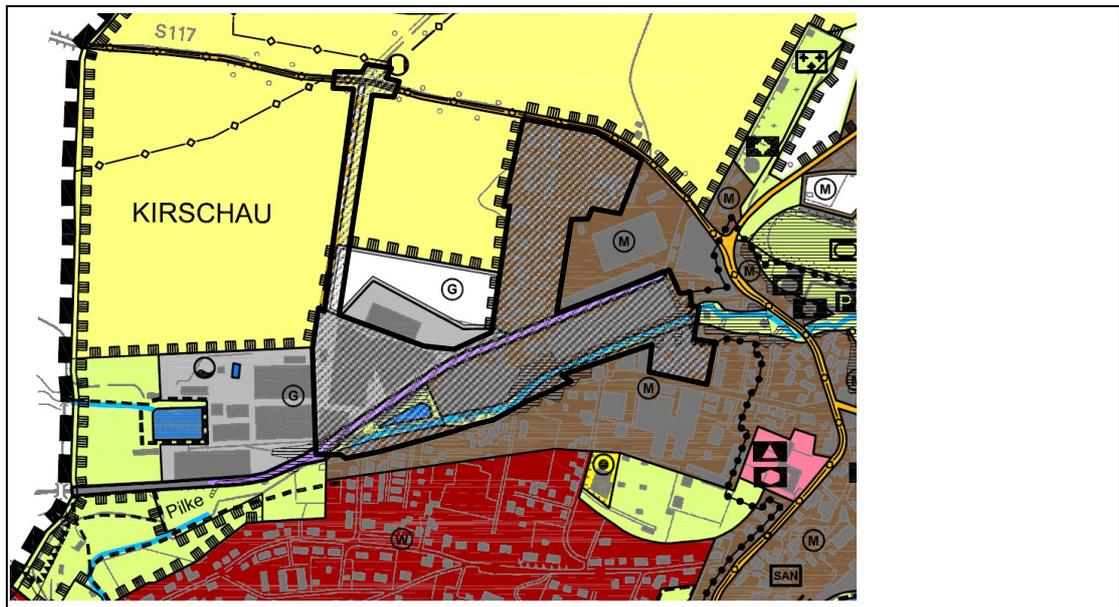
Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Für die Baumaßnahme der westlichen Erschließungsstraße ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß SächsDschG zu beantragen, da diese in großer Nähe zu einem archäologischen Kulturdenkmal liegt (bronzezeitliche Siedlungsspuren[D-14950-03]).

Art der baulichen Nutzung

Die Änderung des Bebauungsplanes setzt einen bisher als gewerbliche Fläche ausgewiesenen Teilbereich an der Friesestraße zwischen den Einmündungen Mönchswalder- und Kesselstraße als Mischgebiet fest. Durch die Ansiedlung einer Kunstinitiative mit Atelier- und Arbeitsräumen sowie Ausstellungs- und Veranstaltungsräumlichkeiten im ehemaligen Verwaltungs- und Produktionsgebäude der Textilfabrik VEGRO Nr.31 sind in den letzten Jahren Betriebswohnungen entstanden, die entsprechende planerische Berücksichtigung finden sollen.

Die in das Plangebiet einbezogenen Bauflächen entlang der Kesselstraße und beidseitig der Mönchswalder Straße werden, entsprechend ihrem aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab, ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

Abb. 3 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, maßstabslos



 Lage Bebauungsplan

In ihrer städtebaulichen Ausrichtung entsprechen die Ausweisungen dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schirgiswalde-Kirschau.

Grünordnerische Maßnahmen

Entlang der Kesselstraße werden Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen der Auflockerung der dichten Bebauung und Grünstrukturierung der stark verdichteten Siedlungsstruktur im Nahbereich der Pilke sowie im sachlichen Zusammenhang mit dem Überschwemmungsgebiet im Niederungsbereich des Gewässers.

Um den Straßenraum der Kesselstraße räumlich zu fassen und die unmittelbare Einsehbarkeit der Gewerbeflächen für die angrenzenden Wohnnutzungen zu mindern, sind entsprechende räumlich wirksame Pflanzbindungen festgesetzt.

4 VERFAHREN

Es wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens soll eine Anpassung der Festsetzungen an die Änderungen, die sich aus der Erschließungsplanung und dem schalltechnischen Gutachten ergeben, erfolgen. Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes werden nicht berührt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.