

## 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Autohaus Nieskyer Straße“

Gemarkung Görlitz Flur 34, Flurstück 15/8

---

# Begründung

(Entwurfassung 16. Mai 2017)

### 1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Autohaus Nieskyer Straße“ ist seit dem 24.10.1995 rechtskräftig. Der Stadtrat der Stadt Görlitz hat am 31.03.2005 die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Autohaus Nieskyer Straße“ beschlossen. Planungsziel ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Erweiterung der Baugrenzen, um dem Vorhabenträger eine notwendige Erweiterung seines Gewerbes am Standort zu ermöglichen. Am 25.08.2016 hat der Stadtrat der Stadt Görlitz die Änderung des Beschlusses Nr. 165-05 vom 31.03.2005 beschlossen.

Die Erweiterung wird notwendig, um die wirtschaftliche Entwicklung und damit verbundene räumliche Ausweitung des Betriebes zu gewährleisten.

Das bereits vorhandene Autohaus ist Bestand. Es ist beabsichtigt, Erweiterungsmöglichkeiten mit unterschiedlichen Anforderungsmerkmalen für das vorhandene Gewerbe zu schaffen. Daher sollen neben dem Bestandsgebäude [GE1], drei weitere Baufenster ausgewiesen werden. Der Bereich nordöstlich und südöstlich vom Bestandsgebäude [GE2] soll der Lagerhaltung für Reifen und Kfz-Kleinteilen dienen. Auf der bisher als Kräuterwiese festgesetzte Fläche [GE3] soll zukünftig ein Kfz-Prüfstützpunkt mit Schulungsräumen und Waschhalle errichtet werden. Da der weitere Bedarf an Hochbauten perspektivisch nicht ausgeschlossen ist, soll eine Fläche für eine Ausstellungs- und Präsentationsfläche [GE4] festgesetzt werden. Die Einordnung ist im Bereich der vorhandenen Stellplätze im Nordwesten des Grundstückes geplant.

### 2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Königshufen in der Gemarkung Görlitz Flur 34 und umfasst lediglich das Grundstück 15/8. Es wird in westlicher Richtung durch die Nieskyer Straße begrenzt und in nordwestlicher Richtung durch die Bahnlinie Görlitz – Cottbus tangiert. Das Plangebiet liegt in einem durch Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung ge-

prägten Gebiet. Im Umfeld sind auch Gärten und vereinzelt Wohnhäuser vorhanden. Die Bebauungsstruktur der unmittelbaren Umgebung entspricht jedoch nicht einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst ein ca. 17.000 qm großes Grundstück des Vorhabenträgers. In der Planzeichnung wird der Geltungsbereich des Plangebietes mit einer schwarz/weiß gestrichelten Linie (entsprechend Planzeichenverordnung) begrenzt. Das Plangebiet selbst ist bereits bebaut und wird als Autohaus für Neu- und Gebrauchtfahrzeugen und damit zusammenhängende Dienstleistungen genutzt.

### **3. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht**

Der als Flächennutzungsplan fortgeltende Generalbebauungsplan der Stadt Görlitz (Stadtgebiet ohne Eingemeindungen nach 1990) wurde mit Beschluss vom 20.01.1994 im Bereich nördliche Nieskyer Straße geändert. Diese Änderung wurde fiktiv genehmigt (Mitt. RP DD vom 13.06.1994) und ist durch öffentliche Bekanntmachung am 10.08.1994 wirksam geworden. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in der geänderten Fassung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wurde somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf vor seiner Inkraftsetzung keiner Genehmigung durch das Landratsamt Görlitz. Die geplanten Änderungen am rechtswirksamen Bebauungsplan berühren nicht die Grundlagen der Planung. Aus diesem Grund und da durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, begründet wird, kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

### **4. Festsetzungsbegründung**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung entspricht gewerblichen Nutzungen nach § 8 BauNVO und entspricht damit der Ausweisung im Flächennutzungsplan. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurden die Nutzungen entsprechend den bereits vorhandenen und beabsichtigten Gewerken in den Festsetzungen konkretisiert. Zulässige Nutzungen sind ausschließlich der Handel von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen, die Reparatur von Kraftfahrzeugen und die damit zusammenhängende Vorhaltung von Verschleißteilen, die Präsentation von Neufahrzeugen und damit zusammenhängende Dienstleistungen. Die Festlegung der zulässigen Nutzung erfolgt je Gewerbegebiet wie folgt:

#### **Gewerbegebiet GE1 – Gebäude im Bestand**

Zulässige Nutzungen sind hier der Handel von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen, die Reparatur von Kraftfahrzeugen und die damit zusammenhängende Vorhaltung von Verschleißteilen, die Präsentation von Neufahrzeugen und damit zusammenhängende Dienstleistungen.

### **Gewerbegebiet GE2 – Lagerhalle zur Lagerung von Reifen und Kfz-Kleinteilen**

Zulässige Nutzungen sind hier die Errichtung einer Lagerhalle zur Lagerung und Vorhaltung von Verschleißteilen wie Reifen und Kfz-Kleinteile.

### **Gewerbegebiet GE3 – Kfz-Prüfstützpunkt mit Waschhalle und Schulungsräumen**

Zulässige Nutzungen sind hier die Errichtung eines Kfz-Prüfstützpunktes mit Waschhalle und Schulungsräumen.

### **Gewerbegebiet GE4 – Ausstellungs- und Präsentationsraum**

Zulässige Nutzungen sind hier die Errichtung eines separaten Ausstellungs- und Präsentationsraumes für eine eventuell notwendige Markenseparierung.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Da die Baufenster unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufweisen sollen, wurden vier Gewerbegebiete festgesetzt. Für jedes Gewerbegebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die maximale Gebäudehöhe wie folgt festgesetzt:

#### **Gewerbegebiet GE1:**

maximal 2 Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe 7,5 m

#### **Gewerbegebiet GE2:**

maximal 2 Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe 7,0 m

#### **Gewerbegebiet GE3:**

maximal 2 Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe 7,5 m

#### **Gewerbegebiet GE4:**

maximal 1 Vollgeschoss und die maximale Gebäudehöhe 5,0 m

Der Höhenbezugspunkt ist das vorhandene Geländeniveau im Grundstückseinfahrtsbereich Nieskyer Straße (227,38 m ü. NN) festgesetzt.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe orientieren sich am Bestandsgebäude sowie der umliegenden Bebauung und ordnen sich daher städtebaulich ein. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ist nicht erfolgt. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ergibt sich aus konkreten Festsetzungen zu Bauflächen und Grünflächen in der Planzeichnung.

## **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da die sonstigen Festsetzungen ausreichend erscheinen, um den Bereich städtebaulich zu ordnen. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Wie bereits beschrieben, erfolgt im Änderungsverfahren eine detaillierte Festlegung der jeweiligen Baufenster.

Das Bestandsgebäude wird als **GE1** erfasst und zur restlichen Grundstücksgrenze durch eine Baugrenze abgegrenzt.

Das zweite Baufenster **GE2** ermöglicht die Erweiterung des bestehenden Kleinlagers in Form der Verlängerung unter Beibehaltung der Kubatur. Hier sind die Lagerhaltung für Reifen sowie Kfz-Kleinteile möglich. Durch die Festlegung der Baugrenzen werden erforderliche Verkehrswege zur Umfahrung erhalten.

Das Gewerbegebiet **GE3** stellt eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der bisher als Kräuterwiese festgesetzten Fläche dar. Hier ist die Errichtung eines Kfz-Prüfstützpunktes mit Schulungsräumen und einer Waschhalle geplant.

Das vierte Baufeld, welches als **GE4** bezeichnet wird, ermöglicht dem Vorhabensträger einen separaten Ausstellungs- und Präsentationsraum für eine eventuell notwendige Markenseparierung zu errichten.

Um eine städtebauliche Ordnung sicher zu stellen, sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund des Charakters (Besucherverkehr, Abstell- und Präsentationsflächen) sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht auf Grünflächen.

#### **4.4 Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen soll dem Gewerbetreibenden, wie bisher schon, ermöglicht werden, auf sein Gewerbe bzw. den Firmen- und Markennamen zu verweisen. Die weiteren Festsetzungen dienen dazu, dieser Werbung einen Rahmen zu geben, um den Bereich städtebaulich zu ordnen und „wilde Werbung“ auszuschließen.

Mit der Einräumung der Zulässigkeit der Pylonen und von Fahnenständern wird Bezug auf den Bestand genommen und es werden Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden. Die Pylone und Fahnenständer werden an der westlichen Plangebietsgrenze eingeordnet, im Näherungsbereich zu den städtischen Grundstücken Gemarkung Görlitz Flur 34, Flurstücke 12/1, 15/1 und 15/3. Bei der konkreten Festlegung der Standorte sind die Regeln der Sächsischen Bauordnung zu berücksichtigen. D. h., Grenzbebauung ist nicht möglich, denn es sind die entsprechenden Abstandsflächen (mind. 3 m) zu berücksichtigen. Weiterhin resultieren aus der Einordnung der Werbeanlagen keine Ansprüche gegenüber der Stadt auf Beseitigung von Gehölzen, die sich auf ihren Liegenschaften befinden.

#### **4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

##### **4.5.1 Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **4.5.2 Private Grünflächen**

In der Planzeichnung sind private Grünflächen festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen sind für diese Flächen Maßnahmen festgeschrieben.

Im östlichen Bereich des Plangebietes erfolgt eine zusätzliche Verdichtung mit mind. acht Wildobstbäumen. An der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine Heckenpflanzung mit Laubgehölzen, zur Vermeidung von Einsicht und zum Schutz nachbarlicher Belange vorgesehen.

Der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen der geplanten Erweiterung der Bauflächen erfolgen nur in geringen Teilen innerhalb des Plangebietes, da die zur Verfügung stehenden Flächen einen weiteren Ausgleich nicht zulassen. Der Großteil der Ausgleichmaßnahmen erfolgt deshalb auf einem externen Ausgleichstandort in der Gemeinde Markersdorf (**siehe auch Anlage 2**).

Die vertraglichen Regelungen sind durch einen städtebaulichen Vertrag festzusetzen.

#### **5. Bestandsaufnahme sowie Beschreibung der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung Untersuchungsbereich und untersuchungsrelevante Umweltbelange [Übernahme Umweltbericht erstellt durch Ingenieurbüro Richter + Kaup]**

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.

##### **5.1 Boden**

###### **Beschreibung**

Der Landwirtschaftsstandort weist nach der MMK (Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung, 1980) folgende Standorteinheit auf: Das Plangebiet besitzt vorwiegend Sickerwasser- bis staunässebeeinflusste, teilweise vernässungsfreie Löß-Braunstaugleye mit Decklöß-Fahlerde. Die Ackerzahlen der Landwirtschaftsflächen weisen einen Wert zwischen 55 und 75 auf. Der Boden im Plangebiet ist jedoch anthropogen beeinflusst. Im Rahmen des Baus des Autohauses wurde Boden abgetragen, zwischengelagert und neu aufgebracht. In dem Plangebiet befindet sich bereits das Autohaus mit dazugehörigen Stellflächen zur Präsentation der Fahrzeuge.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Altlastenverdachtsstandorte.

###### **Auswirkungen**

Baubedingt wird die Fläche verändert. Ein Abtrag des Oberbodens ist notwendig. Durch den Bau des Gebäudes wurden 266 m<sup>2</sup> voll versiegelt und durch die Herstellung der Schotterfläche, ggf. durch ein weiteres Gebäude, 1.620 m<sup>2</sup> teil- bzw. vollversiegelt. Auf

der Schotterfläche werden kleine Erhebungen modelliert, um die Fahrzeuge realistisch zu präsentieren. Auf einer Gesamtfläche von 1.886 m<sup>2</sup> tritt ein Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung auf. Die Grundwasserneubildung verschlechtert sich und die Versickerungsleistung wird vermindert.

### **Ergebnis**

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## **5.2 Wasser**

### **Beschreibung**

Die Grundwasserverhältnisse im Gebiet werden vorwiegend Sickerwasser- bis staunäsebeeinflusst, teilweise vernässungsfrei angegeben. Anfallendes Oberflächenwasser des bestehenden Autohauses und der Stellplätze wird in ein auf dem Grundstück befindliches Regenrückhaltebecken geleitet.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtskräftig festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

### **Auswirkungen**

Aufgrund der hinzugekommenen Versiegelung des Bodens ist eine Verminderung der Versickerungsleistung zu erwarten. Die Grundwasserneubildung verschlechtert sich.

### **Ergebnis**

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## **5.3 Klima/Luft**

### **Beschreibung**

Görlitz liegt im Klimabezirk „Ostdeutsches Binnenlandklima - Oberspreebezirk. Das Jahresmittel des Niederschlags liegt bei 665 mm, die mittlere Jahrestemperatur zwischen 8°C und 8,6°C. Die Sonnenscheindauer beträgt im 30-jährigen Mittel 1.706 h Jahr. Aufgrund des hohen Anteils voll- und teilversiegelter Flächen ist die Strahlungsintensität erhöht.

### **Auswirkungen**

Die Strahlungsintensität erhöht sich aufgrund der Vorbelastung nur unwesentlich.

### **Ergebnis**

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## 5.4 Flora und Fauna

### Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine hochwertigen oder geschützten Biotope. Den Großteil des Plangebietes nimmt das Autohaus mit dazugehörigen Stellplätzen/Präsentationsflächen für die Fahrzeuge ein. Die Gehölzpflanzung nördlich des Autohauses besteht hauptsächlich aus Wildrosen (*Rosa spec.*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) sowie einigen Bäumen. Das Regenrückhaltebecken nahe der Nieskyer Straße ist umstanden von Birken, Wildrosen und verschiedenen Weiden. Schilfrohr breitet sich im gesamten Becken und am Beckenrand aus. Die dichte Gehölzpflanzung sowie die Streuobstwiese werden von Vögeln als Lebens-, Nahrungs- und Bruthabitat genutzt. Sichtungen von Vögeln wurden gemacht und Rufe gehört. Die Streuobstwiese sowie die Kräuterwiese werden als Pferdekoppel genutzt. Exakte Untersuchungen zur Tier- und Pflanzenwelt liegen jedoch nicht vor.

### Auswirkungen

Das Gewerbegebiet GE 1 ragt zu 50% in die östlich gelegene Streuobstwiese hinein. Im Zuge des Baus des Autohauses wurde als Ausgleichsmaßnahme die bestehende Streuobstwiese durch weitere Obstbäume ergänzt. Einige dieser Obstbäume mussten für den Bau des neuen Nebengebäudes gefällt werden. Die Fläche der Streuobstwiese verringert sich. Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Mehr als 50% der Kräuterwiese wurde in eine Schotterfläche umgewandelt und gehen somit als Lebens- und Nahrungshabitat verloren.

### Ergebnis

Es sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## 5.5 Erholungspotenzial

### Beschreibung

Das Plangebiet liegt an einer gering frequentierten Straße in einem Umfeld, das von Gewerbegebieten, Landwirtschaftsflächen und einigen wenigen Einfamilienhäusern umgeben ist. Die Fläche selbst dient nicht zur Naherholung. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Einfamilienhäuser, die jedoch durch das bestehende Autohaus bereits vorbelastet sind. Zudem ist das Areal des Autohauses im Norden und Nordosten von umfassenden Gehölzstrukturen umgeben.

### Auswirkungen

Die Errichtung des Nebengebäudes und einer Schotterfläche bzw. die Errichtung eines weiteren Gebäudes wirkt sich nicht beeinträchtigend auf das Erholungspotenzial aus.

## **Ergebnis**

Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **5.6 Schutzgut Mensch**

#### **Beschreibung**

Eine dichte Gehölzpflanzung trennt die nördlich gelegenen Einfamilienhäuser vom Autohaus. Sichtstörungen bestehen nicht, da aufgrund der Dichte der Bepflanzung selbst im Winter wenig vom Autohaus zu sehen ist. Zudem sind die Grundstücke der Einfamilienhäuser mit einer Hecke umgeben, so dass nur ein geringer Sichtkontakt zum benachbarten Autohaus besteht.

#### **Auswirkungen**

Der Bau des neuen Gebäudes wirkt sich nicht beeinträchtigend aus, da es aufgrund der räumlichen Gegebenheiten tiefer liegt als die Einfamilienhäuser und Gehölzpflanzungen als Sichtschutz fungieren.

#### **Ergebnis**

keine Beeinträchtigungen

### **5.7 Landschaftsbild**

#### **Beschreibung**

Das Plangebiet liegt an einer gering frequentierten Straße in einem Umfeld, das von Gewerbegebieten, Landwirtschaftsflächen und einigen Einfamilienhäusern umgeben ist.

#### **Auswirkungen**

Die Errichtung von Gebäuden und einer Schotterfläche, auf welcher Fahrzeuge präsentiert werden, wirken sich aufgrund der Vorbelastung durch das bestehende Autohaus nicht auf das Landschaftsbild aus.

#### **Ergebnis**

Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **5.8 Kultur- und Sachgüter**

#### **Beschreibung**

Mit schutzwürdigen Kulturgütern ist im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zu rechnen.

## Auswirkungen

Archäologische Kulturdenkmale könnten im Vorhabenareal auftreten.

## Ergebnis

Es sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Vor Beginn der Bodeneingriffe müssen im von der Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. (Sollte dies nicht bereits im 1. Bauabschnitt durchgeführt worden sein.)

### 5.9 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

In der folgenden Tabelle werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange zusammenfassend dargestellt und bewertet:

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzen des Vorhabens	Erheblichkeit
Mensch	keine	keine
Tiere Pflanzen	Verlust von Lebensraum	mittel
Boden	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung	mittel
Wasser	Verminderte Versickerungsleistung, verschlechterte Grundwasserneubildung	mittel
Klima / Luft	Erhöhung der Strahlungsintensität	gering
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	gering
Kultur- / Sachgüter	Archäologischer Relevanzbereich	gering

### 5.10 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

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. Die Beeinträchtigungen Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen können durch Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

### 5.11 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung

Ohne die Umwandlung des Gebietes in eine weitere Baufläche würde die Fläche weiter als Kräuterwiese bestehen.

## 5.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

### Vermeidungsmaßnahmen

Ausweisung des Plangebietes auf die unbedingt notwendige Fläche für diese Investition.

### Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

#### SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Die Inanspruchnahme der Fläche beschränkt sich auf die absolut notwendige Größenordnung. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Zum größten Teil werden die neuen Gebäude Flächen der vorhandenen Wege und Stellplätze in Anspruch nehmen. Dadurch wird einer größeren Bodeninanspruchnahme entgegengewirkt.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Bei Realisierung des GE 3 ist die umgebende Grünfläche zu schützen. Durch die Abmagerung des Bodens und die anschließende Anlage eines Halbtrockenrasens wird der ursprünglich beabsichtigte Biotoptyp „Kräuterwiese“ auf dieser Teilfläche hergestellt.

Die Inanspruchnahme der Streuobstwiese wird auf das absolut notwendige Maß beschränkt. Die Böschung steiler ausgearbeitet.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/MENSCH/ERHOLUNGSPOTENZIAL

Die Inanspruchnahme der Fläche beschränkt sich auf die absolut notwendige Größenordnung. In die bestehenden, dichten Gehölzpflanzungen wird nicht eingegriffen.

#### SCHUTZGUT KULTURGÜTER

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bautätigkeit sind im betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie archäologische Grabungen durchzuführen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

### [Ende Übernahme Umweltbericht]

## 5.13 Ausgleichsmaßnahmen

Für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt sind entsprechend § 9 SächsNatSchG Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Ausgeglichen ist der Eingriff, „... wenn nach Beendigung des Eingriffes keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Zur Schaffung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Änderungen im Bebauungsplan entstehen, ist die Inanspruchnahme interner und externer Flächen notwendig. Dies ist in tabellarisch in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach Handlungsempfehlung des Freistaates Sachsen untersucht und dargestellt (**Anlage 1**).

Für die die sich aus dieser Untersuchung ergebenden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ist vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

## 6. Ver- und Entsorgungsanlagen

### 6.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der künftigen Bebauung kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Görlitz AG erfolgen. Der Leitungsquerschnitt DN 100 ist geeignet, die Versorgung einer künftigen Bebauung zu übernehmen. Die notwendige Löschwasserversorgung von 1600 l/min über 2 Stunden ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

### 6.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird im Trennsystem gesammelt und in die Ortskanalisation eingeleitet. Die Wasser- und Abwasserversorgung für das Autohaus und weitere mögliche Bauvorhaben auf der neu deklarierten Fläche, werden über die Kanalisation innerhalb des Plangebiets realisiert. Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Entwässerungsplan zu erstellen und von der Stadt genehmigen zu lassen.

### 6.3 Regenwasser

Für das Grundstück ist kein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden. Der bisher gültige Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.10.1995 sieht für die Regenwasserentsorgung Regenrückhaltung und Versickerung vor. Die Regenrückhaltefläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird über das, über den Sickergraben kommende Regenwasser, dosiert, als Notablauf in den Straßengraben abgeleitet. Die Regelung zur Einleitung erfolgt in einem mit der Stadt (Ansprechpartner Bau- und Liegenschaftsamt) abzuschließenden Gestattungsvertrag. Im Durchführungsvertrag wird darauf hingewiesen.

Der durch die Neuversiegelung (**GE3**) bedingte Mehranfall von Oberflächenwasser wird per unterirdischer Regenwasserrückhaltung gespeichert und zur Kfz-Pflege in Brauchwasser überführt. Die Berechnung der Regenwasserrückhaltmenge hat mit den Bauantragsunterlagen zu erfolgen. Die Überführungsmenge Regenwasser in Brauchwasser ist zu erfassen.

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Entwässerungsplan zu erstellen und von der Stadt genehmigen zu lassen. Der Nachweis der schadlosen Versickerung für das anfallende Niederschlagswasser ist in Anlehnung an das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 zu führen.

Das Anlegen bzw. eine Veränderung der Regenwasserrückhaltefläche in Bahnnähe ist so vorzunehmen, dass sie die Standsicherheit der Bahnanlagen nicht gefährdet.

### 6.4 Elektroanlagen

Im Planungsbereich befinden sich Elt.-Anlagen der ENSO Energie Sachsen Ost AG. Bei der Errichtung von Bauwerken sind seitliche Mindestabstände zu den Anlagen einzuhalten.

Im Gewerbegebiet **GE2** muss die Hausanschlussleitung umverlegt werden. Die Umverlegung ist beim örtlichen Energiebetreiber schriftlich zu beantragen.

### 6.5 Gasanlagen

Im Baubereich befinden sich Gasanlagen der Gasversorgung Görlitz GmbH. Bei der Errichtung von Bauwerken sind seitliche Mindestabstände zu den Anlagen einzuhalten.

Im Gewerbegebiet **GE2** muss die Hausanschlussleitung umverlegt werden. Die Umverlegung ist beim örtlichen Energiebetreiber schriftlich zu beantragen.

### 6.6 Sonstige Medien

Sonstige Medien wie Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom und T-Com befinden sich im Straßenverlauf der Nieskyer Straße. Ein Anschluss der Grundstücke ist bereits erfolgt und kann bei Bedarf erweitert werden. Die Leitungsführung der T-Com Leitung ist für das Gewerbegebiet GE 2 maßgebend. Bei der Errichtung von Bauwerken sind seitliche Mindestabstände zu den Anlagen einzuhalten.

## 7. Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über die Nieskyer Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Verkehrsfläche selbst ist nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingezogen. Separate Abbiegespuren auf der Nieskyer Straße sind aufgrund der gegebenen Straßenbreite nicht möglich und auch nicht erforderlich, da es sich bei der Nieskyer Straße um eine vormals als überregional genutzte Straße (Bundesstraße B 115) handelt, dessen Nutzung derzeit lediglich in der Bedienbarkeit der durch Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung geprägten Gebiet dient.

Die Größe der Einfahrt ist geeignet, auch den zukünftig zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Die Anlieferung für das Objekt erfolgt ebenfalls über diese Einfahrt. Veränderungen an der Zufahrt bedürfen der Genehmigung.

Im Gewerbegebiet **GE3** entsteht ein Kfz-Prüfstützpunkt mit Waschhalle und Schulungsräumen. Zur Vermeidung von sich zu stark kreuzenden Verkehrsfluss innerhalb des Plangebietes erfolgt die Errichtung einer zusätzlichen Grundstückszufahrt an der südwestlichen Plangebietsgrenze auf die Nieskyer Straße. Für die Errichtung der zusätzlichen Grundstückszufahrt ist eine Genehmigung der Stadt (Ansprechpartner Bau- und Liegenschaftsamt/Straßenmeister) schriftlich zu beantragen. Ein Hinweis darauf erfolgt im Durchführungsvertrag.

## 8. Allgemeine Hinweise

### 8.1 Boden

Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen. Böden mit besonderer Bedeutung sind am Standort nicht vorhanden. Die Mutterbodenschicht ist im Mittel ca. 10 cm mächtig.

Auf die Anzeigepflicht gemäß §10 Abs. 2 SächsABG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder von Verpflichteten verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen.

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten. Für den darüber hinaus anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist im Sinne § 1 Abs. 1 SächsABG und gemäß abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen vom 07.07.1992 ein Massenausgleich vorzuschreiben bzw. eine Verwertung zu sichern. Eine Ablagerung von unbelastetem Erdaushub als Abfall ist nicht zulässig.

Zum Erhalt der natürlichen Fruchtbarkeit und Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen, im Sinne § 202 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BBodSchG und § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, gelten aus fachlicher Sicht nachfolgende Hinweise für den Umgang mit Bodenaushub.

Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.

Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Schad- und Reststoffen sind zu verhindern. Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, dass Erosion und Verwässerung bei Niederschlägen vermieden werden.

Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern. Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.

## **8.2 Radonschutz**

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Radon in Aufenthaltsräume, ist bei Neubauten ein Radonschutz zu empfehlen oder die konkrete Radonbelastung durch ein Ingenieurbüro oder einen Gutachter vor Baubeginn bestimmen zu lassen.

## **8.3 Leitlinien für die Bauleitplanung zum Klimaschutz**

Die Stadt Görlitz ist Energiesparstadt und erhielt bereits fünfmal eine entsprechende Zertifizierung im Rahmen des European Energy Award (EEA). Eine Zielstellung, die sich aus diesem Prozess ableitet, ist die Integration von klimaschutzrelevantem Handeln in die Bauleitplanung. Es wurden daher klimaschutzrelevante Leitlinien aufgestellt und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2012 (INSEK 2012) verankert. Diese sind als Maßstab bei allen Vorhaben der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan) sowie bei Ergänzungssatzungen, städtebaulichen Wettbewerben und weiteren Vorgängen heranzuziehen. In der Tabelle wird die Beach-

tung der klimaschutzrelevanten Leitlinien für das Planungsverfahren des Bebauungsplanes „Autohaus Nieskyer Straße“ Nr. 9 dokumentiert.

Energie- und klimaschutzrelevante Leitlinien	Beachtung  ja / nein / nicht zutreffend	Bemerkung/ Begründung
<b>1. Gesamtstädtische Betrachtungsebene (Flächennutzungsplan bzw. Standortentscheidung für Bauvorhaben)</b>		
<b>1.1 Stadt der kurzen Wege</b> Beachtung folgender Hinweise:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gewährleistung einer ausgewogenen Nutzungsmischung zwischen Wohngebieten, Arbeitsplätzen und Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen</li> </ul>	ja	geringe Plangebietsgröße, Erweiterung Bestandsnutzung, Nutzungsmischung bleibt gewährleistet
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ kurze Wege, verkehrsreduzierte Nutzungsstrukturen und damit weniger Ausstoß an CO<sub>2</sub> und Luftschadstoffen</li> </ul>	ja	Innenentwicklung, da Bestandserweiterung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ konzentrierte Siedlungsentwicklung an leistungsfähigen Verkehrs- und Infrastrukturlorten</li> </ul>	ja	Innenentwicklung, da Bestandserweiterung
<b>1.2 Bestandsentwicklung</b> Beachtung folgender Hinweise:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vorzug und Förderung der Innenentwicklung gegenüber der Entwicklung neuer Flächen im städtischen Randbereich sowie Revitalisierung von geeigneten Rückbauflächen des Stadtumbaus</li> </ul>	ja	Innenentwicklung, da Bestandserweiterung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ verminderte Flächenneuinanspruchnahme, Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Klima, Verkehrsvermeidung</li> </ul>	ja	Verdichtung im vorhandenen Siedlungsbereich
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhalt einer hinreichend hohen städtebaulichen Dichte</li> </ul>	ja	Verdichtung im vorhandenen Siedlungsbereich

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nutzung bestehender Energienetze und wenn vorhanden Sicherung bestehender Fernwärmevorranggebiete</li> </ul>	ja	Nutzung vorhandener Energienetze, da Bestandserweiterung
<b>1.3 Stadtklima und Landschaftsplanung</b> Beachtung folgender Hinweise:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kaltluftentstehungsgebiete und -abflussbahnen weitestmöglich von Bebauung freihalten</li> </ul>	nicht zutreffend	bereits überwiegend versiegelte Fläche, keine Klimafunktion
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Frischluftschneisen erhalten und wenn möglich neu schaffen, Vermeidung von Bebauung in solchen Bereichen</li> </ul>	nicht zutreffend	bereits überwiegend versiegelte Fläche, keine Klimafunktion
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vermeidung von Bebauung auf windanfälligen Kuppen; nutzen und einrichten von Windbarrieren</li> </ul>	nicht zutreffend	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ nutzen topografischer Vorteile, z. B. südliche Hanglagen wegen höherer Sonneneinstrahlung</li> </ul>	nicht zutreffend	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhaltung und Entwicklung des städtischen und regionalen Grün- und Freiraumsystems</li> </ul>	nicht zutreffend	Erweiterung Bestandsnutzung, keine Option zur Entwicklung von Grünbereichen
<b>1.4 Nutzung erneuerbarer Energien</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Flächenvorsorge zur Nutzung erneuerbarer Energien und damit nachhaltige Nutzung lokaler Ressourcen durch Ausweisung geeigneter Standorte</li> </ul>	nicht zutreffend	
<b>2. Projektebene (Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Ergänzungssatzung, städtebaulicher Wettbewerb, Projektausschreibung)</b>		
<b>2.1 Bauungs- und Begrünungsstruktur</b> Es sind planerische Vorkehrungen zu treffen, um die optimale Besonnung, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Verringerung des Energiebedarfs zu gewährleisten durch:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ entsprechende Festlegungen zur Stellung der Gebäude, insbesondere Firstrichtung (West-Ost-Richtung)</li> </ul>	ja (teilweise)	Optimierung der Stellung der Gebäude durch Platzverhältnisse und Bestandsgebäude begrenzt

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen, dabei auch Verzicht auf Vor- und Rücksprünge um ein geringes A/V-Verhältnis (Verhältnis Außenoberfläche zu Volumen) zu ermöglichen</li> </ul>	ja	Baulinien/Baugrenzen ohne Vor- und Rücksprünge
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung</li> </ul>	nein	nicht erforderlich, keine Gefahr der Verschattung, nur max. 2-geschossige Bebauung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vermeidung der Verschattung der Gebäude durch Bepflanzungen</li> </ul>	ja	Pflanzbindungen an Südseite mit ausreichendem Abstand
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ wenn möglich, Erschließungsstraßen und Baufenster so ordnen, dass eine Südorientierung der Wohnnutzung (Terrassen, große Fensterflächen) erreicht werden kann</li> </ul>	nicht zutreffend	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anlegen von Windschutzpflanzungen an den Randbereichen</li> </ul>	nein	innerhalb Siedlungsbereich nicht erforderlich
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ermöglichen von Fassaden- und Dachbegrünungen</li> </ul>	ja	Fassaden- und Dachbegrünungen möglich
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ausgewogene Durchgrünung des Plangebietes, auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung</li> </ul>	ja (teilw.)	Flächen bereits weitgehend versiegelt, Begrünung in Randbereichen als Bestand
<p><b>2.2 Einsatz erneuerbarer Energien</b>                  Der Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, soll ermöglicht werden. Dazu sollen folgende Regelungen erfolgen:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ entsprechende Stellung der Gebäude, insbesondere Firstrichtung (West-Ost-Richtung)</li> </ul>	ja (teilw.)	West-Ost-Richtung bei GE 1 und GE 3 möglich, bei GE 2 und GE 4 wegen Platzverhältnissen ausgeschlossen
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ entsprechende Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen</li> </ul>	ja (teilw.)	West-Ost-Richtung bei GE 1 und GE 3 möglich, bei GE 2 und GE 4 wegen Platzverhältnissen ausgeschlossen
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vermeidung von Verschattung durch Bepflanzungen</li> </ul>	ja	keine Pflanzbindungen an Südseite mit ausreichendem

		Abstand
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ optimale Dachneigung der sonnenzugewandten Dachseite mit 35-50°</li> </ul>	nein	Gewerbebau mit Flachdach
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zulässigkeit der Installation von Solaranlagen</li> </ul>	ja	Solaranlagen zulässig
<b>2.4 Festsetzungen für CO2-sparende Energieversorgungskonzepte</b>		
Soweit die Versorgung von Bebauungsplangebietem über Blockheizkraftwerke sinnvoll ist, sollen spezielle Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt werden.	nicht zutreffend	
<b>2.5 Regelungen durch städtebauliche Verträge</b> Die Gemeinde kann bei Bebauungsplänen mit Vorhabenträgern städtebauliche Verträge zur Umsetzung von Klimaschutzziele abschließen. Dabei kommt Folgendes in Betracht:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung</li> </ul>	nicht zutreffend	keine Netze vorhanden
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verwendungsverbote und – beschränkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe (z. B. Ausschluss Kohle oder Heizöl), soweit es dem städtebaulichen Immissionsschutz auf örtlicher Ebene dient und eine Luftverbesserung erreicht werden kann</li> </ul>	nein	nur Erweiterungsvorhaben, keine Verhandlungsbasis gegeben
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Festlegen eines erhöhten Wärmeschutzes, z. B. als ein gegenüber der Energieeinsparverordnung (EnEV) prozentual geminderter, maximal zulässiger spezifischer Heizenergiebedarf oder als maximal zulässiger Wärmedurchgangskoeffizient</li> </ul>	nein	nur Erweiterungsvorhaben, keine Verhandlungsbasis gegeben
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Festlegen der Nutzung eines erhöhten Anteils erneuerbarer Energien, als es das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verlangt</li> </ul>	nein	nur Erweiterungsvorhaben, keine Verhandlungsbasis gegeben

## **8.4 Vermessungswesen**

Für Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht. Notwendig werdende Veränderungen sind schriftlich anzuzeigen. Im Baugenehmigungsverfahren soll der Vorhabensträger darauf hingewiesen werden, dass Veränderungen durch Abriss, Neubau oder wesentlichen Veränderungen von Gebäuden, sowie die Veränderung von Flurstücken schriftlich anzuzeigen sind und auf eigene Kosten zu veranlassen ist.

Vor Baubeginn ist mit dem Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung beim Landratsamt Görlitz Rücksprache bezüglich der Aufnahmepunkte zu nehmen, falls bei Baumaßnahmen Veränderungen dieser Punkte geplant sind bzw. erforderlich werden.

## **8.5 Baugrunduntersuchung**

Die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung wird empfohlen. Ergebnisse sind der Geowissenschaftlichen Landesanstalt zur Verfügung zu stellen.

## **8.6 Weitere Hinweise**

Vor Beginn der Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind nach § 20 SächsDSchG sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Telefon: (03 51) 81 44 50, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der vorgenannte Passus ist im Wortlaut den mit Erdarbeiten beauftragten Unternehmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen schriftlich vorliegen.

Görlitz, 16. Mai 2017

## **Anlagenverzeichnis**

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach Handlungsempfehlung Freistaat Sachsen |
| Anlage 2 | Flächennachweis Ausgleichbilanzierung   |
| Anlage 3 | Nachweis Umgebungsbebauung  |