

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 58

„Industriegebiet Gewerbering 8 - Birkenstock“

Teil I - Begründung

1	Einführung	2
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2	Geschichte	2
1.3	Anlass und Erfordernis der Planfortführung.....	3
2	Ausgangssituation	4
2.1	Einbindung in vorhandene Strukturen.....	4
2.2	Bebauung und Nutzung im Umfeld	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt.....	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Verfahren	7
3.3	Leitlinien für die Bauleitplanung zum Klimaschutz.....	8
3.4	Auswirkungen der Planungen	10
3.5	Angrenzende Planungen	11
3.6	Abfall, Altlasten und Bodenschutz	11
3.7	Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz.....	12
3.8	Archäologische Belange	13
4	Planinhalt	14
4.1	Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches	14
4.2	Erschließung	14
4.3	Begrünung/Ausgleichmaßnahmen.....	16

Teil II – Umweltbericht

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 ist ca. 9 h groß und umfasst vollständig folgende Flurstücke der Gemarkung Görlitz, Flur 1:

- 395; 396; 397; 398; 400; 401; 402; 403; 404; 406; 407; 408; 409; 410; 411; 413; 419; 420; 421; 426.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Görlitz im Ortsteil Königshufen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Fläche des Gewerbegebietes Ebersbach,
- im Westen: durch die B6,
- im Süden: durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- im Osten: durch Gleisanlagen der Deutschen Bahn.

1.2 Geschichte

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits 1995 gefasst. Es wurde eine frühzeitige TÖB-Beteiligung und eine Auslegung durchgeführt. Es wurde aber durch den Gemeinderat Schöpstal (damalige Planungshoheit) kein Satzungsbeschluss gefasst. Eine vorzeitige Baugenehmigung konnte trotzdem erteilt werden, sodass sich die Firma Görlitz Fleece GmbH am Standort des heutigen Industriegebietes ansiedeln konnte.

1999 wurde eine Gemeindegebietsreform durchgeführt womit sich die Zuständigkeit der Planungshoheit änderte und der Standort des Industriegebietes in die Planungshoheit der Stadt Görlitz übergang.

2007 erfolgte ein Eigentümerwechsel von Fleece auf Alsa. Die bestehenden Gebäude wurden umgenutzt. Es ergaben sich diesbezüglich keine Konflikte mit dem Baurecht. 2014 erhielt Alsa eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur wesentlichen Änderung der Anlage zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthetikgummi unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen mit einem Einsatz von weniger als 25 t Kautschuk je Stunde.

Im Dezember 2015 wurde der Beschluss zur Fortsetzung des B-Plan-Verfahrens gefasst. Es besteht ein Erfordernis zur Anpassung der B-Plan-Unterlagen an das aktuelle BauGB. Darüber hinaus muss aufgrund von Entwicklungsabsichten der Firma Birkenstock Production 2 GmbH (ehemals Alsa GmbH) der Geltungsbereich erweitert werden.

1.3 Anlass und Erfordernis der Planfortführung

Die Firma Birkenstock Production 2 GmbH benötigt für ihre Mitarbeiter einen großflächigen Sozialbau zusätzlich zu den bestehenden Gebäuden am Standort Gewerbegebiet 8.

Die geplante Erweiterung des Produktionsstandortes spiegelt sich durch Neu- und Anbauten zum größten Teil auf den bereits versiegelten Flächen und zum Teil auf den Grünflächen wieder. Die Gesamterweiterungsfläche beträgt ca. 6.700 m².

Die Fortführung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, zum einen um die vorgenannten Planungsziele baurechtlich zu sichern, zum anderen aber um weitere Arbeitsplätze für die Region sichern zu können.

Die vorhandenen Gebäude wurden nach § 33 BauGB errichtet. Der Bebauungsplan ist aber nicht rechtskräftig. Für diese beschriebenen Änderungen ist es daher erforderlich, zur Erlangung der Rechtmäßigkeit das B-Plan-Verfahren fortzuführen.

2 Ausgangssituation

2.1 Einbindung in vorhandene Strukturen

Das B-Plangebiet befindet sich in Stadtrandlage, westlich des Ortsteils Görlitz Königshufen. Es liegt im Gewerbegebiet Ebersbach und ist damit in die vorhandene Struktur eingebunden. Darüber hinaus handelt es sich um einen bestehenden Betrieb, welcher erweitert werden soll.

2.2 Bebauung und Nutzung im Umfeld

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabens befinden sich derzeit:

- ein Industriebetrieb mit Produktions- und Logistikhallen,
- mehrere Tanks im östlichen Bereich,
- gepflegte Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün und gestaltete Abstandsfläche sowie eine Wiese mit Baumbestand im westlichen Bereich,
- Zuwegung und Stellflächen.

Die umliegenden Flächen werden wie folgt genutzt:

- nördlich und östlich als Gewerbegebiet,
- westlich als Verkehrsfläche und
- südlich landwirtschaftlich.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist eine Grundvoraussetzung für die Entwicklung und Attraktivität eines Industrie- oder Gewerbegebietes.

Das Industriegebiet schließt an die öffentliche Straße Gewerbering an, die in die Nieskyer Straße übergeht. Vom Gewerbering ist über den Klingewalder Weg bzw. die Nieskyer und Laubaner Straße schnell die Bundesstraße B6 erreichbar. Über die B6 ist die Autobahn A4, wo sich gegenwärtig der Transitverkehr aus dem südlichen und mittleren Raum Deutschlands nach Polen abwickelt, nur in wenigen Minuten erreichbar.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Industriegebiet ist voll erschlossen hinsichtlich aller Medien.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Weißer Schöps“. Im süd-westlichen Bereich des B-Plan-Gebietes befindet sich in einer Geländevertiefung die ehemalige Abwasservorbehandlungsanlage zur Vorbehandlung der technischen Abwässer des Voreigentümers Görlitz Fleece GmbH. Eine endgültige Stilllegung der Anlage wurde von dem jetzigen Eigentümer bei der Unteren Wasserbehörde beantragt. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde am 26.03.2014 erteilt.

Regenwasserbeseitigung

Die Niederschlagswässer werden in Regenwasserkanäle eingeleitet. 1995 wurde im Auftrag der Gemeinde Schöpstal vom Ingenieurbüro IBOS eine Betrachtung des Einzugsgebietes Weißer Schöps erstellt. Es wurden die Einflussgebiete identifiziert sowie die Wasseraufnahmekapazität des Weißen Schöps berechnet. Die Fläche des Industriegebietes am Gewerbering 8 wurde ebenfalls betrachtet. Für das Einleiten des Regenwassers in den Babickgraben verfügt das Industriegebiet über eine wasserrechtliche Genehmigung. Laut der damaligen Berechnungen beträgt die Aufnahmekapazität des Regenrückhaltebeckens 8.000 m³.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Industriegebietes erfolgt über einen Direktanschluss an die Ringleitung DN 600 nach Königshufen.

Stromversorgung

Die Elt-Erschließung erfolgt über die ESAG.

Gas

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich eine Ferngasleitung DN 150 von der ONT-RAS Gastransport GmbH.

Fernsprechversorgung

Der Fernsprechversorgung erfolgt durch die TELEKOM AG.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung von Abfällen erfolgt in den dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen gemäß Satzung des Niederschlesischen Oberlausitzkreises.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Planungsziel ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die geplante Erweiterung. Die geringe Flächenverfügbarkeit innerhalb des Geltungsbereiches bedingt die Notwendigkeit von externen Ausgleichmaßnahmen. Durch den hohen Versiegelungsgrad ist mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts zu rechnen.

Das B-Plan-Gebiet ist ca. 1.850 m vom Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 111 „Fließgewässer bei Schöpstal und Kodersdorf“ und ca. 2.400 m vom Europäischen Vogelschutzgebiet Nr. 42 „Feldgebiete in der Oberlausitz“ entfernt. Durch die große Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf die beiden Gebiete zu erwarten.

Da sich das B-Plan-Gebiet in der Nähe von einem Wohngebiet (Königshufen) befindet wird sowohl die Lärm- als auch Geruchsbelastung durch das Werk untersucht. Laut Altlastenkataster sind im B-Plan-Gebiet keine Altlasten bekannt.

Als Ausgleich für die Versiegelung der Flächen innerhalb des Plangebietes werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen ist Bestandteil des Umweltberichts.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der Stadt Görlitz liegt für das Gebiet momentan kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Bei der Erarbeitung eines Entwurfes wird die Ausweisung des B-Plangebietes als Industriegebiet übernommen.

Landesentwicklungsplan

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Zielstellungen des Landesentwicklungsplanes, wonach Oberzentren u.a. als überregionale Wirtschaftszentren weiter zu entwickeln sind (Ziel 1.3.6).

3.2 Verfahren

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das reguläre Verfahren nach § 2 BauGB mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden angewendet. Im Rahmen des Verfahrens wurde gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht beschrieben und bewertet worden sind.

Dieser Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs.4 BauGB aufgestellt, da für das Gebiet kein wirksamer Flächennutzungsplan besteht. Gemäß § 8 (4) BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird. Beide Bedingungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 58 „Industriegebiet Ebersbach 1.4“ wurde 1995 eingeleitet, jedoch nicht bis zur Inkraftsetzung geführt. Die Baugenehmigung für die vorhandenen Gebäude und Stellplätze wurden auf Grundlage von § 33 BauGB erteilt. Die aktuellen konkreten Erweiterungsabsichten sollen durch die Fortführung des B-Plan-Verfahrens baurechtlich abgesichert werden. Die Fortführung des B-Planes wurde vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Görlitz in seiner Sitzung am 17.12.2015 beschlossen. Die dringenden Gründe ergeben sich aus der Notwendigkeit neue Arbeitsplätze für die Region zu schaffen. Sollte der Bebauungsplan vor der öffentlichen Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes in Kraft gesetzt werden, bedarf er zuvor einer Genehmigung durch das Landratsamt Görlitz.

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB beizufügen.

3.3 Leitlinien für die Bauleitplanung zum Klimaschutz

Die Stadt Görlitz wurde zum vierten Mal in Folge im European Energy Award (EEA) ausgezeichnet und verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Bauleitplanung. Um dieses Ziel erreichen zu können wurden Leitlinien für die Bauleitplanung zum Klimaschutz entwickelt.

Tab. 1: Leitlinien für die Bauleitplanung zum Klimaschutz.

Energie- und Klimaschutzrelevante Leitlinien	Beachtung ja / nein / nicht zutreffend	Bemerkung / Begründung
1. Gesamtstädtische Betrachtungsebene (Flächennutzungsplan bzw. Standortentscheidung für Bauvorhaben)		
1.1 Stadt der kurzen Wege Beachtung folgender Hinweise:		
Gewährleistung einer ausgewogenen Nutzungsmischung zwischen Wohngebieten, Arbeitsplätzen und Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen	ja (teilw.)	Im B-Plan-Gebiet wird nur eine Nutzungsart ausgewiesen. Nutzungsmischung bleibt aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohngebiet Königshufen gewährleistet
kurze Wege, verkehrsreduzierte Nutzungsstrukturen und damit weniger Ausstoß an CO ₂ und Luftschadstoffen	ja	Innenentwicklung im vorhandenen Gewerbegebiet
konzentrierte Siedlungsentwicklung an leistungsfähigen Verkehrs- und Infrastrukturorten	ja	Innenentwicklung, Erschließungssysteme vorhanden
1.2 Bestandsentwicklung Beachtung folgender Hinweise:		
Vorzug und Förderung der Innenentwicklung gegenüber der Entwicklung neuer Flächen im städtischen Randbereich sowie Revitalisierung von geeigneten Rückbauflächen des Stadtbbaus	ja	Innenbereich (nördlich Gewerbegebiet, westlich B6, östlich Gartenanlagen und Wohngebiet, südlich Grünfläche)
verminderte Flächenneuinanspruchnahme, Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Klima, Verkehrsvermeidung	ja	Verdichtung im bestehenden Gewerbegebiet
Erhalt einer hinreichend hohen städtebaulichen Dichte	ja	Verdichtung im bestehenden Gewerbegebiet
Nutzung bestehender Energienetze und wenn vorhanden Sicherung bestehender Fernwärmevorranggebiete	ja	Nutzung vorhandener Erschließung
1.3 Stadtklima und Landschaftsplanung Beachtung folgender Hinweise:		
Kaltluftentstehungsgebiete und abflussbahnen weitest möglich von Bebauung freihalten	nicht zutreffend	
Frischluftschneisen erhalten und wenn möglich neu schaffen, Vermeidung von Bebauung in solchen Bereichen	nicht zutreffend	
Vermeidung von Bebauung auf windanfälligen Kuppen; nutzen und einrichten von Windbarrieren	ja	Bebauungsplangebiet erstreckt sich über ein leicht abgesenktes Gelände
nutzen topografischer Vorteile, z. B. südliche Hanglagen wegen höherer Sonneneinstrahlung	nein	Lage auf leicht abgesenktem Gelände

Erhaltung und Entwicklung des städtischen und regionalen Grün- und Freiraumsystems	ja (teilw.)	Es werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien		
Flächenvorsorge zur Nutzung erneuerbarer Energien und damit nachhaltige Nutzung lokaler Ressourcen durch Ausweisung geeigneter Standorte	nicht zutreffend	Planungsziel beinhaltet Industriegebietsausweisung

2. Projektebene (Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Ergänzungssatzung, städtebaulicher Wettbewerb, Projektausschreibung)		
2.1 Bebauungs- und Begrünungsstruktur		
Es sind planerische Vorkehrungen zu treffen, um die optimale Besonnung, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Verringerung des Energiebedarfs zu gewährleisten durch:		
entsprechende Festlegungen zur Stellung der Gebäude, insbesondere Firstrichtung (West-Ost-Richtung)	ja	Durch Baugrenzen
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	Ja (teilw.)	Baugrenze regelt überbaubare Fläche, Verzicht auf Vor- und Rücksprünge ist nicht Bestandteil der Festsetzungen
Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung	ja	im Rahmen der Vorgaben der BauNVO
Vermeidung der Verschattung der Gebäude durch Bepflanzungen	Nicht zutreffend	Keine Wohnnutzung
wenn möglich, Erschließungsstraßen und Baufenster so ordnen, dass eine Südorientierung der Wohnnutzung (Terrassen, große Fensterflächen) erreicht werden kann	Nicht zutreffend	Ausweisung eines Industriegebietes
Anlegen von Windschutzpflanzungen an den Randbereichen	nein	Baugebiet erstreckt sich über ein leicht abgesenktes Gelände
Ermöglichen von Fassaden- und Dachbegrünungen	ja	Dachbegrünung zulässig
ausgewogene Durchgrünung des Plangebietes, auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung	Ja (teilw.)	Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist eine ausgewogene Begrünung nur beschränkt möglich. Es werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

2.2 Einsatz erneuerbarer Energien		
Der Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, soll ermöglicht werden. Dazu sollen folgende Regelungen erfolgen:		
entsprechende Stellung der Gebäude, insbesondere Firstrichtung (West-Ost-Richtung)	ja	Durch optimale Ausrichtung des Grundstücks ermöglicht
entsprechende Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen	ja	Überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt
Vermeidung von Verschattung durch Bepflanzungen	Nicht zutreffend	
optimale Dachneigung der sonnenzugewandten Dachseite mit 35-50°	nein	Flachdach
Zulässigkeit der Installation von Solaranlagen	ja	Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die die Installation von Solaranlagen beschränken

2.3 Umgang mit Niederschlagswasser / Grauwasser		
Regenwasserrückhaltung/-speicherung mittels Rigolen / Zisternen zur Nutzung als Gießwasser bzw. im Gebäude für WC o. Waschmaschine (Entlastung der Kanalisation)	Nicht zutreffend	Industriegebiet
Regenwasserrückhaltung durch Errichtung von Gründächern	nein	Die Errichtung von Gründächern ist zulässig – wird aber nicht verbindlich festgesetzt
Regenwasserversickerung über Flächen- o. Muldenversickerung auf dem Grundstück (positive Auswirkung auf Stadtklima)	nein	Durch den hohen Versiegelungsgrad wird das Regenwasser in Kanäle eingeleitet
Grauwassernutzung, Nutzung von gering verschmutzten Abwässern als Brauch- bzw. Betriebswasser (ab 150-200 Personen)	nicht zutreffend	
2.4 Festsetzungen für CO2-sparende Energieversorgungskonzepte		
Soweit die Versorgung von Bebauungsplangebietem über Blockheizkraftwerke sinnvoll ist, sollen spezielle Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt werden	nicht zutreffend	

2.5 Regelungen durch städtebauliche Verträge		
Die Gemeinde kann bei Bebauungsplänen mit Vorhabenträgern städtebauliche Verträge zur Umsetzung von Klimaschutzziele abschließen. Dabei kommt Folgendes in Betracht:		
die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung	Ja	zulässig
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	nein	Keine Festsetzung vorhanden
Festlegen eines erhöhten Wärmeschutzes, z. B. als ein gegenüber der Energieeinsparverordnung (EnEV) prozentual geminderter, maximal zulässiger spezifischer Heizenergiebedarf oder als maximal zulässiger Wärmedurchgangskoeffizient	nein	Keine Festsetzung vorhanden
Festlegen der Nutzung eines erhöhten Anteils erneuerbarer Energien, als es das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG) verlangt	nein	Keine Festsetzung vorhanden

3.4 Auswirkungen der Planungen

Die bestehende Bebauung wird erweitert. Die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden. Durch die Erweiterung der Produktion ist mit Erhöhung der Verkehrsbelastung im Gebiet zu rechnen. Die ausführliche Beschreibung der Auswirkungen der Planung kann dem Umweltbericht entnommen werden.

3.5 Angrenzende Planungen

Nördlich des B-Plan-Gebietes befindet sich die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gewerbstandort 1 – Industriegebiet“. Darüber hinaus befinden sich in der Nähe des B-Plan-Gebietes bereits realisierte Planungen wie östlich der vorhabenbezogener B-Plan Nr. 9 „Autohaus an der Nieskyer Straße“ und süd-östlich der B-Plan Nr. 53 „Hopfenfeld“.

3.6 Abfall, Altlasten und Bodenschutz

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen.

Alle verwertbaren Abfälle sind entsprechend § 7 Abs. 3 KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, d. h. getrennt zu erfassen und in den Stoffkreislauf (z. B. Bauschuttrecycling) zurückzuführen bzw. in zulässigen Anlagen zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen.

Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Nachweise unter Beachtung der §§ 50 ff KrWG und § 3 ff NachwV zu führen (elektronische Nachweis- und Registerführung beachten). Zur Nachweisführung über die Entsorgung nicht gefährlicher Abfälle ist die Vorlage von Lieferscheinen, Wiegescheinen oder Rechnungen ausreichend.

Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen (gewerbliche Abfälle) haben nach § 17 Abs. 1 Satz 2 KrWG diese Beseitigungsabfälle dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) zu überlassen, sofern sie diese nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Beseitigungsabfälle, die im Landkreis Görlitz anfallen, sind dem Landkreis Görlitz bzw. dem Regionalen Abfallverband Oberlausitz-Niederschlesien anzudienen.

Welche Abfallarten der Überlassungspflicht an den örE unterliegen und welchen Anlagen die überlassungspflichtigen Abfälle anzudienen sind, regeln die Satzung des Landkreises Görlitz und die Verbandsatzung des Regionalen Abfallverbandes Oberlausitz-Niederschlesien (RAVON).

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 den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen vom 7. Juli 1992 ein Massenausgleich vorzuschreiben bzw. eine Verwertung zu sichern. Eine Ablagerung von unbelastetem Erdaushub als Abfall ist nicht zulässig.

Für die Verfüllung der Baugruben bzw. zur Geländeregulierung, soweit erforderlich, ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Eine Verfüllung mit Bauschutt/Recyclingmaterial ist außerhalb von technischen Bauwerken unzulässig.

Für die Verwertung der bei den Rückbaumaßnahmen anfallenden gesamten mineralischen Abfälle (Bauschutt) gelten die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“, Erlass des SMUL vom 11.01.2006.

3.7 Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz

Für das Plangebiet liegen nach bisherigen Kenntnissen keine Prognosewerte zu Radonkonzentration in der Bodenluft vor. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie 2013/59/EURATOM der EU vom 05.12.2013 nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann man sich an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen wenden:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle:

Dresdner Str. 183

09131 Chemnitz

Telefon/ Fax: (0371) 46124-221

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de,

Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de.

3.8 Archäologische Belange

Der Standort des Vorhabens befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Da bei Ausgrabungen in der Vergangenheit (Grabung 41970-S-XD-0034) im betreffenden Gebiet keinerlei Funde und Befunde angetroffen wurden, müssen vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch das LfA keine zusätzlichen archäologischen Untersuchungen durchgeführt werden.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Für sämtliche erdeingreifenden Baumaßnahmen im Bereich des o.g. Vorhabenareals ist also eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde einzuholen.

4 Planinhalt

4.1 Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst ca. 9 ha. Die Flächen werden unterteilt in:

- Verkehrsflächen,
- Industriegebiet (GI),
- Grünflächen.

Es sind Erweiterungen für folgende Bereiche des Werks geplant: Logistik, Verwaltung, Sozialräume, Parken. Auf der Grünfläche im westlich Bereich des B-Plan-Gebietes sollen Räumlichkeiten für die Mitarbeiter und Verwaltung errichtet werden und nördlich der vorhandenen Halle wird der Parkplatz vergrößert. Die Gesamterweiterungsfläche beträgt ca. 0,92 ha wobei nur 0,48 ha auf einer bisher nicht versiegelten Fläche (Intensivgrünland westlich der vorhandenen Halle, Baumreihe/-gruppe, sowie Verkehrsbegleitgrün am Parkplatz) errichtet werden.

4.2 Erschließung

Das Industriegebiet ist voll erschlossen hinsichtlich aller Medien. Die konkreten Anschlussbedingungen zur weiteren Sicherstellung der Versorgung werden mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an vorhandene Kanäle.

Regenwasserbeseitigung

Die Niederschlagswässer werden in Regenwasserkanäle eingeleitet. 1995 wurde im Auftrag der Gemeinde Schöpstal vom Ingenieurbüro IBOS eine Betrachtung des Einzugsgebietes Weißer Schöps erstellt. Es wurden die Einflussgebiete identifiziert sowie die Wasseraufnahmekapazität des Weißen Schöps berechnet. Die Fläche des Industriegebietes am Gewerbering 8 wurde ebenfalls betrachtet. Für das Einleiten des Regenwassers in den Babickgraben verfügt das Industriegebiet über eine wasserrechtliche Genehmigung. Laut der damaligen Berechnungen beträgt die Aufnahmekapazität des Regenrückhaltebeckens 8.000 m³. Durch die Zunahme der Versiegelung, aufgrund der geplanten Erweiterung von der Firma Birkenstock Production 2 GmbH, werden die Kapazitäten jedoch nicht ausgeschöpft. Die geplante Erweiterungsfläche beträgt 4.800 m² (nur der vorher nicht versiegelte Bereich relevant), von den aber durch Festsetzung der Grundflächenzahl in Höhe von 0,8, nur 80% versiegelt werden kann. Trotzdem kommt es bei Starkregenereignissen in der Gemeinde Schöpstal regelmäßig

zu Überflutungen der in der Nähe des Grabens liegenden Grundstücke. Am 22.06.2016 fand eine gemeinsame Begehung am Babickgraben zusammen mit dem Bürgermeister der Gemeinde Schöpstal, Stadtverwaltung Görlitz, der Unteren Wasserbehörde, der Firma Birkenstock Production 2 GmbH und dem Planungsbüro IBOS GmbH statt. Es wurde festgestellt, dass das Becken einer Grundberäumung (Bewuchs und Sedimente) bedarf. Die Mahd und Beräumung sind aus wasserrechtlicher Sicht zwingend erforderlich, um die Funktionsfähigkeit der Regenwasserrückhaltung wiederherzustellen. Dabei sind die Grundsätze des Naturschutzes zu berücksichtigen. Die Beräumung wird von der Gemeinde Schöpstal übernommen. Neben den Beräumungsmaßnahmen sind die Erstellung eines Betriebsbuches sowie die Überprüfung der Regelorgane am Einlauf- und Auslaufbauwerk erforderlich. Die Firma Birkenstock Production 2 GmbH hat sich bereit erklärt diese Maßnahmen gemeinsam mit der Stadt Görlitz zu finanzieren. Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grünflächen (v.a. in Gleisnähe) ist nicht geplant.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung sowie Löschwasserbereitstellung wird durch Anschluss an die vorhandene Ringleitung DN 600 vom Hochbehälter Landeskronen nach Königshufen gewährleistet. Die konkreten Anschlussbedingungen zur weiteren Sicherstellung mit Trink- und Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind mit dem zuständigen Medienträger der öffentlichen Wasserversorgung, der Stadtwerke Görlitz AG abzustimmen. Die notwendige Löschwasserversorgung ist mit einem Mindestangebot von 96 cbm/h bzw. 192 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen (§ 3 und 14 SächsBO in Verbindung mit Arbeitsblatt W 405 des DVGW und Ziffer 5.1 Muster-Industriebaurichtlinie). Die Brandschutzstelle Görlitz als Vertreter der Gemeinde bestätigte in ihrer Stellungnahme vom 16.01.2017 (Aktenvermerk 632.24) die ausreichende Löschwasserversorgung. Die Entnahmestellen werden im Rahmen der Erschließungsplanung geplant. Die Hydranten sind im unmittelbaren Straßenbereich/Straßennebenanlagen so anzuordnen, dass sich vor diesen ein Löschfahrzeug im Straßenbereich aufstellen kann. Die dafür notwendige Feuerwehrstellfläche kann der zu planende Straßenverlauf sein, wenn eine drei Meter breite Vorbeifahrt für weitere Feuerwehrfahrzeuge garantiert wird. Anderenfalls ist die Fläche außerhalb der Straße anzulegen. Diese Fläche muss dann ein Mindestmaß von 7 x 12 Meter besitzen (DIN 14090). Auf Grund des notwendigen Angebotes kann die Entnahme des Löschwassers nur über zu errichtende Oberflurhydranten sichergestellt werden. Der Abstand der Hydranten untereinander soll 150 Meter nicht überschreiten. Bei Baukörper mit mehr als 5000 qm Grundfläche ist eine Feuerwehrumfahrung nach Ziffer 5.2.2 und 5.2.3 der Muster - Industriebaurichtlinie zu schaffen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch ESAG.

Fernsprechversorgung

Die Fernsprechversorgung erfolgt durch die TELEKOM AG.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung von Abfällen erfolgt auf den Gewerbegrundstücken in Verantwortung der

Grundstückseigentümer nach den geltenden Vorschriften.

Die öffentliche Abfallentsorgung im Kreisgebiet wird überwiegend mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t und einer Länge von 10 m durchgeführt. Das vorhandene Verkehrsnetz erfüllt die geometrischen Mindestanforderungen hinsichtlich der Fahrbahnbreite von 4,75 m. Zum Wenden kann der versiegelte Platz zwischen der bestehenden und der geplanten Halle genutzt werden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist eine Grundvoraussetzung für die Entwicklung des Gebietes.

Das Industriegebiet schließt an die öffentliche Straße Gewerbering an, die in die Nieskyer Straße übergeht. Vom Gewerbering ist über den Klingewalder Weg bzw. die Nieskyer und Laubaner Straße schnell die Bundesstraße B6 erreichbar. Über die B6 ist die Autobahn A4, wo sich gegenwärtig der Transitverkehr aus dem südlichen und mittleren Raum Deutschlands nach Polen abwickelt, nur in wenigen Minuten erreichbar. Bei den an Bundesstraßen anliegenden Grundstücken, die sich außerhalb des Erschließungsbereiches von Ortsdurchfahrten befinden, ist ein 20 m breiter Streifen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, von jeder Art der Bebauung freizuhalten. Im B-Plan ist die freizuhaltende Fläche durch Festsetzung der Baugrenze und Grünfläche gekennzeichnet. An der schmalsten Stelle beträgt der Abstand zwischen der festgesetzten Baugrenze und dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn 27 m.

4.3 Begrünung/Ausgleichmaßnahmen

Infolge der Nachhaltigkeit der geplanten Eingriffe werden funktional bei einigen Schutzgütern Defizite auftreten, die entweder ausgeglichen oder ersetzt werden müssen.

Im Zuge der Prüfung der Auswirkungen auf Natur- und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit detaillierter Flächenbilanzierung erstellt. Auf Basis der durchgeführten Biotoptypenkartierung wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Ein Schallgutachten sowie eine Potenzial-Analyse liegen bereits vor. Die Ergebnisse der Flächenbilanzierung sowie die Ersatz- beziehungsweise Ausgleichmaßnahmen wurden im Umweltbericht beschrieben und werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich. Für die auszuführenden Pflanzungen wurde eine Pflanzliste erstellt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden grün angelegt und gepflegt, soweit sie nicht für notwendige Zwecke beansprucht werden, wie z.B. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Schmutz- oder Regenwasser dienen.

Die Kompensationsmaßnahmen werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes durchgeführt. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

Pflanzgebot 1

Maßnahme: Aufhängen von Vogelnisthilfen für Gebäudebrüter (4.676 qm)

Standort: an zwei Wänden der vorhandenen Produktionshalle

Pflanzgebot 2

Maßnahme: Errichtung von Stein-/Totholzhaufen (525 qm)

Standort: entlang der südlichen Wand der vorhandenen Produktionshalle, Gemarkung Görlitz, Flur 1, Flurstück 406

Pflanzgebot 3

Maßnahme: Anpflanzung einer Gebüschgruppe (400 qm)

Standort: zwischen der B 6 und der vorhandenen Produktionshalle, Gemarkung Görlitz, Flur 1, Flurstück 401

Pflanzgebot 4 (externe Maßnahme)

Maßnahme: Entsiegelung und Rückbau eines Zaunes (2.542 qm Gebäude und Wege sowie 70 m Zaun mit Fundamenten)

Standort: zwischen der Hussiten und Niskyer Str., Gemarkung Görlitz, Flur 45, Flurstück 1180 und Flur 35, Flurstück 371

Neben den Kompensationsmaßnahmen werden noch folgende Vermeidungs- (V) und Verringerungsmaßnahmen (Ver) durchgeführt:

- V 1: Beachtung der Vogelbrutzeit bei Baumfällungen
- V 2: Vermeidung von Vogelschlag
- V 3: Minimierung der Versiegelungsfläche
- V 4: Bodentrennung
- V 5: Sicherung des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen durch Baustoffe und Maschinen
- Ver 1: Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Ver 2: Anhaltung der festgesetzten Schallemissionskontingentierung