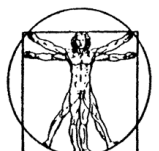




Stadt Heidenau

**Begründung zum
Bebauungsplan G 09/1 „Gewerbegebiet Hauptstraße“**

Arbeitsstand: 10.11.2017



Auftraggeber: Stadt Heidenau

Nordstraße 27
01809 Heidenau

Möbelwerk Heidenau GmbH & Co. KG
Güterbahnhofstraße 6
01809 Heidenau

Auftragnehmer:

Bürogemeinschaft freier Architekten Dr. Braun & Barth
Dr. Barbara Braun
Tharandter Straße 39
01159 Dresden

Dr. Barbara Braun, Architektin AKS
Andrea Meiburg, Dipl.-Ing.
Susan Teichert, Dipl.-Ing. (FH)

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.1.1	Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.1.2	Planungserfordernis und Zielstellung der Planung	5
1.1.3	Verfahren	6
1.1.4	Plangrundlage	6
1.2	Höherrangige und überörtliche Planungen	6
1.2.1	Landes- und Regionalplanung	6
1.2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	7
1.3	Bestandsbeschreibung	8
1.3.1	Städtebauliche Einordnung	8
1.3.2	Geologie / Baugrund	8
1.3.3	Naturraum	8
1.3.4	Grundwasser / Oberflächenwasser	8
2	Städtebauliche Planung	9
2.1	Städtebauliches Konzept	9
2.2	Bauliche Nutzung	9
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen	9
2.2.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
2.2.5	Bauliche und städtebauliche Gestaltung	9
2.3	Nutzung der Freiflächen	10
2.3.1	Grünflächen	10
2.4	Erschließung	10
2.4.1	Fließender Verkehr	10
2.4.2	Ruhender Verkehr	10
2.4.3	Fußgänger- und Radverkehr	10
2.4.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
2.4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	11
2.5	Ver- und Entsorgung	11
2.5.1	Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung	11
2.5.2	Energieversorgung	11
2.5.3	Wärmeversorgung	11
2.5.4	Abwasserbeseitigung	12
2.5.5	Müllentsorgung	12

2.6	Umweltschutz	12
2.6.1	Schutzgebiete	12
2.6.2	Grünordnerische Maßnahmen.....	12
2.6.3	Immissionsschutz	13
2.6.4	Altlasten	14
2.7	Denkmalschutz	14
2.8	Brandschutz	14
2.9	Kennzeichnungen	14
2.10	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften und von Denkmälern (§ 9 Abs. 6 BauGB), informelle Plandarstellungen	14
2.11	Hinweise	14
2.12	Flächenbilanz	15
3	Zusammenfassende Erklärung	15
3.1	Berücksichtigung der Umweltbelange	15
3.2	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	15
3.3	Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	15
4	Rechtsgrundlagen	16
5	Quellenverzeichnis	16

1 Grundlagen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich an der Hauptstraße in Heidenau (S 172 Dresden-Heidenau-Pirna-Bad Schandau). Östlich verläuft die Bahnstrecke Heidenau-Altenberg (Müglitztalbahn).

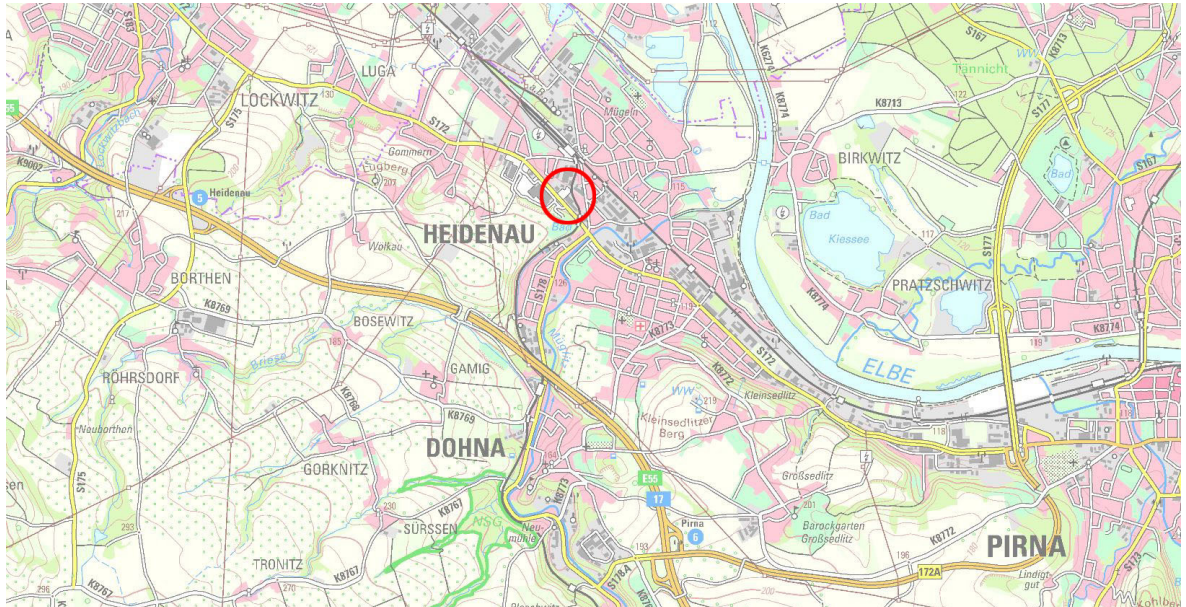


Abbildung 1: Karte zur räumlichen Einordnung des Plangebietes, (Quelle: [A])

1.1.1 Abgrenzung, Größe und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

An die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches schließt sich

- im Südwesten die Hauptstraße (mit großflächiger Einzelhandelseinrichtung und dem Albert-Schwarz-Bad auf der gegenüberliegenden Straßenseite),
- im Osten die Bahnstrecke Heidenau-Altenberg,
- im Norden das Firmengelände der Möbelwerke Heidenau GmbH & Co. KG und
- im Westen und Nordwesten eine Gemengelage mit Garagenhof, Wohnbebauung und Gewerbeeinheiten an.

Das Gebiet überlagert den rechtswirksamen Bebauungsplan G 08/2 „Sondergebiet Möbelwerke“ der Stadt Heidenau, so dass es sich um ein bereits überplantes Gebiet handelt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,3 ha und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Gommern:

- Fl.-Nr. 255/3 (komplett)
- Fl.-Nr. 225/4 (komplett)
- Fl.-Nr. 227/5 (komplett)
- Fl.-Nr. 228/21 (komplett).

1.1.2 Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die künftigen Nutzungsabsichten für das Plangebiet den Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes widersprechen. Mit einem Bau- und einem Einrichtungsmarkt war das Gebiet bisher ein Einzelhandelsstandort und auf der überwiegenden Fläche des Bebauungsplanes als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt.

Nach Schließung des Baumarktes und Kauf der Flurstücke durch die Möbelwerke Heidenau GmbH & Co. KG ist nun eine gewerbliche Nutzung als Erweiterung des sich nördlichen anschließenden Möbelwerkes geplant.

Das Gebäude des noch bestehenden Einrichtungsmarktes soll perspektivisch als Großmarkt genutzt werden.

1.1.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30. März 2017 vom Stadtrat Heidenau gefasst.

Die Stadt Heidenau verfügt über keinen Flächennutzungsplan; dieser wird parallel zum Bauungsplan neu aufgestellt. Der Bauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird [§ 8 Abs. 3 BauGB].

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bauungsplanes überlagert den überwiegenden Teil des rechtskräftigen Bauungsplanes G 08/2 „Sondergebiet Möbelwerke“. Im Bereich der Staatsstraße ist dieser „Altbauplan“ etwas größer und beinhaltet das Straßenbegleitgrün des öffentlichen Straßenraumes. Der rechtskräftige Bauungsplan weist für den deutlich größeren südöstlichen Teil des Plangebietes ein Sondergebiet Einzelhandel und für einen kleineren Teil im Nordwesten des Plangebietes (ca. 13 % der Bauungsplanfläche) ein Gewerbegebiet aus.

Eine Änderung des bestehenden Bauungsplanes soll nicht erfolgen, da sich der Regelungsinhalt wesentlich ändert und die Grundzüge der Planung berührt sind. Der „Altbauplan“ verliert mit Wirksamwerden des vorliegenden Bauungsplanes seine Funktion und seine Verbindlichkeit. Somit bedarf es keines Änderungs- oder Aufhebungsverfahrens für den Bestands-Bauungsplan.

Der Bauungsplan wird als qualifizierter Bauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Der Bauungsplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt, d.h. es findet eine frühzeitige Beteiligung / Offenlage zum Vorentwurf und eine Beteiligung / Offenlage zum Entwurf statt.

Zum Bauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt (§§ 2 Abs. 4, 2a und Anlage 1 BauGB).

Es handelt sich dem vorliegenden Bauungsplan nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben. Auch eine Vorprüfung des Einzelfalles ist nicht erforderlich, da es sich bei dem Bauungsplan nicht um ein Städtebauprojekt für den bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handelt (UVPG Anlage 1 Nr. 18.7). Durch den Bestands-Bauungsplan besteht bereits Baurecht nach § 30 BauGB.

1.1.4 Plangrundlage

Als digitale Plangrundlage dient die Liegenschaftskarte vom Juli 2017, erhalten vom Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Abt. Vermessung (Lagebezug ETRS89 UTM33).

1.2 Höherrangige und überörtliche Planungen

1.2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen vom 14.8.2013

Nach Karte 1 des LEP - Raumstruktur - liegt Heidenau im Verdichtungsraum um Dresden an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse von Dresden nach Pirna (weiterführend nach Usti / Prag).

Die Karte 4 - Verkehrsinfrastruktur - zeigt die Lage des Plangebietes an einer bestehenden Bundesstraße (Hauptstraße) sowie im Korridor einer überregionalen Eisenbahninfrastruktur (ausgewiesen als Vorbehaltsgebietes). Zur Verkürzung der Reisezeit Berlin-Dresden-Grenze D/CZ - weiterführend nach Praha/Prag ist der Aus- und Neubau der Bahnstrecke geplant. Im Korridor der

Karte 4 ist der Neubau einer Bahnstrecke Dresden-Praha/Prag geplant, der „schnellstmöglich verwirklicht werden“ soll [LEP G 3.3.4].

Der Landesentwicklungsplan formuliert die Grundsätze, dass „die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände geschaffen werden“ und „bedarfsgerechte gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden“ sollen. [G 2.3.1.1 und G 2.3.1.2]

Regionalplan

Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge [2] wird derzeit fortgeschrieben. Ende des Jahres 2017 soll die Beteiligung zum Entwurf erfolgen.

Derzeit gilt die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes vom 19.11.2009.

Karte 1 - Raumstruktur - definiert Heidenau als Unterzentrum, welches an der überregionalen Verbindungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs (Dresden-Heidenau-Pirna-Königstein-Bad Schandau) sowie an der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse Heidenau-Glashütte liegt.

Nach Karte 3 - Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen - liegt der südöstliche Bereich des Plangebietes in Randlage des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz (Bereich um die Müglitz). Als Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz wurden Gebiete an Gewässern 1. Ordnung ausgewiesen, die besiedelt sind und bei einem Hochwasserereignis, mit dem statistisch einmal in hundert Jahren zu rechnen ist (HQ 100), überschwemmt oder bei Extremereignissen oder bei Versagen von Schutzeinrichtungen überflutet werden können [Begründung zu 7.4.5 (G)].

„Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz sind das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken sowie das Gebot zur Wiederherstellung ehemaliger Rückhalteräume zu berücksichtigen.“

Karte 8 - Freizeit, Erholung und Tourismus - weist die S 172 (Hauptstraße) von Dresden kommend als Teil der Deutschen Alleenstraße aus, die weiter im Müglitztal nach Weesenstein-Glashütte-Dippoldiswalde führt.

Karte 17 weist im Elbtal einen sichtexponierten Elbtalbereich aus, der auch das Plangebiet umfasst.

Ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Rohstoffe besteht nach Karte 19 für Heidenau nicht.

Die Karte 21 - Verkehr - weist i.V. mit Kapitel 8.2 ein Vorranggebiet Straßenbau für einen abschnittweisen Neubau/Ausbau der Staatsstraße 172 im Bereich OU Dresden-Großluga sowie ein Vorbehaltsgebiet für den Ausbau der Staatsstraße 172 in Heidenau aus. Das Plangebiet ist von diesen Planungen nicht betroffen. Die geplante Neubaustrecke einer überregionalen Eisenbahnverbindung wurde nachrichtlich übernommen - das Plangebiet ist hiervon nicht betroffen.

Das Plangebiet befindet sich im Hügelland an der Grenze der Naturräume Dresdner Elbtalweitung und Östliches Erzgebirgsvorland [Karte A des Anhangs, Naturräumliche Gliederung].

1.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Aktuell existiert kein Flächennutzungsplan für die Stadt Heidenau. Die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes beginnt parallel mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (siehe auch Kap. 1.1.3 Verfahren).

1.3 Bestandsbeschreibung

1.3.1 Städtebauliche Einordnung

Im Plangebiet befinden sich derzeit das leerstehende Gebäude des ehemaligen Baumarktes und ein Einrichtungsmarkt. Der westliche Teil des Gebietes ist eine Grünfläche, über welchen unbefestigte Fußwege verlaufen, die von der Feldstraße zur Hauptstraße bzw. dem Einrichtungsmarkt führen.

1.3.2 Geologie / Baugrund

Geologisch ist im Bereich zwischen Mügeln und Gommern ist Tallehm anstehend, südwestlich angrenzend ist Gehängelehm anzutreffen [3].

Im Plangebiet sind keine praktisch natürlichen Böden vorhanden, da das Gebiet schon seit längerer Zeit anthropogen genutzt wird und mehrfach verschiedenartig überbaut wurde.

1.3.3 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich in Randlage des Naturraumes der Südöstlichen Dresdner Elbtalweitung im Übergang zum Naturraum des Östlichen Erzgebirgsvorlandes (Dohnaer Lößplateau).
Quelle: [B].

Das Gelände steigt vom Elbtal, auf einer Höhe von ca. 110 m gelegen, bis zum Plangebiet auf ca. 122 m an. Südwestlich der Hauptstraße führt der Hang steiler hinauf zur Meuschaer Höhe (ca. 206 m). Die Müglitz, östlich des Plangebietes gelegen, bildet ein Tal des Erzgebirges.

1.3.4 Grundwasser / Oberflächenwasser

Grundwasser

Zur Grundwassersituation lagen zum Zeitpunkt des Vorentwurfes keine Informationen vor.

Oberflächenwasser

Ca. 200 m östlich des Plangebietes fließt die in Tschechien entspringende und durch das Osterzgebirge verlaufende Müglitz und mündet im Heidenauer Ortsteil Mügeln in die Elbe. Der Mühlgraben verläuft (teilweise verrohrt) zwischen Plangebiet und Müglitz und mündet im Ortsteil Mügeln in die Müglitz. Um 1900 nutzten drei Mühlen die Wasserkraft des Mühlgrabens.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes (der ehemalige Baumarkt) liegt zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz. Beim letzten großen Hochwasserereignis im August 2002 war der Bereich bis zum Mühlgraben von der Müglitz überflutet, das Plangebiet selbst jedoch nicht. Die Hochwasser-Gefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zeigt selbst bei „Extremhochwasser“ keine Betroffenheit des Gewerbegebietes.
Quelle: [C].

2 Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Möbelwerke Heidenau GmbH und Co. KG beabsichtigt, das leerstehende Gebäude des ehemaligen Baumarktes zur Lagerhaltung und Logistik zu nutzen. Dazu soll das Lagergebäude über einen Verbinder an das bestehende, nördlich an das Plangebiet angrenzende Produktionsgebäude angeschlossen werden.

Zu- und Abfahrt zum Lagergebäude werden von der südwestlich angrenzenden Hauptstraße erfolgen. Dabei soll weiterhin nur ein Rechtsabbiegen möglich sein. Der Standort liegt verkehrstechnisch so günstig, dass die Anlieferung und Abholung wahlweise von den Autobahnauffahrten Dresden oder Pirna erfolgen kann.

Der aktuell noch bestehende Einrichtungsmarkt soll perspektivisch als Großmarkt weitergenutzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen offen genug gehalten werden, um die künftige, aktuell noch nicht absehbare, Entwicklung der Gewerbeunternehmen zu ermöglichen.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE), da dies der Nutzungsabsicht nach Gewerbebetrieben aller Art und Lagerhäusern entspricht.

Die beabsichtigte Nutzungsänderung des Einrichtungsmarktes zum Großmarkt für gewerbliche Anbieter entspricht in der Art der Nutzung einer gewerblichen Baufläche. Bis zur Nutzungsänderung besteht für den Einrichtungsmarkt Bestandsschutz.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

Die Baugrenzen verlaufen im Nordosten unmittelbar entlang der Flurstücksgrenzen, um perspektivisch eine bauliche Nutzung über die Flurstücksgrenzen hinweg zu ermöglichen. Die benachbarten Flurstücke gehören ebenfalls der Möbelwerke Heidenau GmbH & Co KG.

2.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Nebenanlagen, die gemäß SächsBO innerhalb von Abstandsflächen zulässig sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen definiert, welche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt sind. Die überbaubare Grundstücksfläche ist großzügig angelegt, um ausreichend Gestaltungsfreiheit für die gewerbliche Nutzung zu gewährleisten. Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen (z.B. zur Straße) würden das Straßenbild negativ beeinflussen und sollen deshalb nicht zulässig sein. Die bestehende verglaste Treppenanlage des ehemaligen Baumarktes wird nicht mehr benötigt und perspektivisch rückgebaut.

2.2.5 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Einfügung der Gebäude in das Straßenbild.

Die Gliederung der Fassadenlänge ist z.B. durch Vor-/ Rücksprünge oder einen Materialwechsel (Fensterband) möglich.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen den Wunsch der Gewerbetreibenden nach Sichtbarkeit sowie dem Bedürfnis der Öffentlichkeit nach einem geordneten und ansprechend gestalteten Straßenraum.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen dem Einfügen der Gewerbebetriebe in das Straßenbild. Die festgesetzten Gehölz-/ Heckenpflanzungen sowie Erhaltungen sind eine Maßnahme im Sinne des Natur- und Artenschutzes.

2.3 Nutzung der Freiflächen

2.3.1 Grünflächen

Straßenseitig wird der Böschungsbereich als Grünfläche festgesetzt. In den Flächen außerhalb von Leitungsschutzstreifen werden als grünordnerische Maßnahme straßenbegleitende Baumpflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des Bestands-Bebauungsplanes. Im südlichen Teil des straßenbegleitenden Grünstreifens sind aufgrund vorhandener Leitungstrassen keine weiteren Baumpflanzungen möglich.

2.4 Erschließung

2.4.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird von der südwestlich angrenzenden Hauptstraße (S 172) erschlossen. Die bereits bestehende Zu-/ Ausfahrt wird zeichnerisch als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt zum Plangebiet ist nur aus östlicher Richtung (Pirna), die Ausfahrt nur in westliche Richtung (Dresden) möglich. Es soll auch zukünftig weder ein Linkseinbiegen, noch ein Linksausbiegen zulässig sein.

Diese Zufahrtsbeschränkung ist durch eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung gewährleistet. Die bestehende Zu-/ Ausfahrt ist geeignet, um den von den geplanten Nutzungen erzeugten Verkehr (rechts rein und rechts raus) aufzunehmen. Diese Beschränkung bestand bereits durch entsprechende Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Sondergebiet.

Aktuell wird die gesamte logistische Abwicklung für die Möbelwerke Heidenau GmbH ausschließlich über die Güterbahnhofstraße realisiert. Dabei befahren 50-60 Lkw täglich das Gelände über diese Zufahrt. Die Anlieferung und Auslieferung wird in der Zeit von Sonntag 22:00 Uhr bis Samstag gegen Mittag durchgeführt.

Diese Situation wird bei Realisierung des Bebauungsplanes insoweit verändert, dass zukünftig nur noch Anlieferungen über die Güterbahnhofstraße erfolgen sollen und weitere Anlieferungen sowie die Auslieferung über das neu zu schaffenden Logistikzentrum über die S 172 erfolgen sollen.

Dadurch verringert sich die Belastung an der Güterbahnhofstraße um ca. die Hälfte der Fahrzeuge, was für die im Gebiet vorhandenen Wohnnutzung vorteilhaft ist und ebenso Verkehrsprobleme in der Güterbahnhofstraße vermindert.

Die Anlieferung und Auslieferung im Logistikzentrum soll zukünftig in der Zeit von Sonntag 22:00 Uhr bis Samstag gegen Mittag über die Zufahrt zur S 172 durchgeführt werden.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Stellplätzen, der sich aus den geplanten Nutzungen ergibt, wird innerhalb des Plangebietes bzw. auf den angrenzenden Flurstücken des Möbelwerkes Heidenau abgedeckt.

2.4.3 Fußgänger- und Radverkehr

Entlang der Hauptstraße verläuft einseitig auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Fahrbahnseite ein Fußweg. Über die Hauptstraße ist eine Querungshilfe in Form einer Fußgängerinsel vorhanden, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Bis auf Höhe dieser Querungshilfe wird im Bebauungsplan ein Gehrecht festgesetzt. Entlang der nordöstlichen Fahrbahnseite, dem Plangebiet vorgelagert, gibt es keinen durchgängigen Gehweg.

2.4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Gerecht:

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes wird innerhalb der festgesetzten Grünfläche ein Wegerecht eingetragen, welches den bestehenden, unbefestigten Fußweg von der Feld- zur Hauptstraße dauerhaft zu Gunsten der Allgemeinheit sichert. Dieses Gerecht in einer Breite von 5 m soll die Anlage eines befestigten Weges ermöglichen. Dieser kann bis zur Querungshilfe über die Hauptstraße geführt werden, welche auf diese Weise eine befestigte Fußweganbindung zur Bebauung der Feldstraße erhalten kann.

Leitungsrecht:

Die eingetragenen Leitungsrechte dokumentieren die erforderlichen Schutzstreifen bestehender Trinkwasserleitungen und werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Eine Hauptversorgungs-Trinkwasserleitung DN 600 sowie eine Trinkwasserleitung DN 150 verlaufen parallel zur Hauptstraße innerhalb des Plangebietes. Im südlichen Bereich befinden sich weitere Anlagen der Trinkwasserversorgung.

Die Lage der Leitung wurde dem Bestandsplan der ENSO NETZ GmbH entnommen. Die Breite des Leitungsrechtes entspricht der im DVGW-Regelwerk geforderten Schutzstreifenbreite.

2.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Regionalbahnen und S-Bahnen nach Dresden, Altenberg, Meißen und Schöna sind am Bahnhof Heidenau erreichbar, der sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet befindet.

Am Bahnhof Heidenau verkehren weiterhin Linien des Stadtverkehrs Heidenau und regionale Buslinien nach Dresden, Pirna und Glashütte.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung

Trinkwasserversorgung

Bezüglich der Trinkwasserbereitstellung liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung Pirna/Sebnitz. Die bestehenden Gebäude sind an das Trinkwassernetz angeschlossen.

Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung ist gemeindliche Aufgabe. Der Löschwasserbedarf wird aus dem Trinkwassernetz der Stadt Heidenau gedeckt.

2.5.2 Energieversorgung

Das Netz der Stromversorgung betreibt die ENSO NETZ GmbH. Die bestehenden Gebäude sind an deren Versorgungsnetz angeschlossen.

2.5.3 Wärmeversorgung

Das bestehende Gebäude ist an die Gasversorgung angeschlossen. Zukünftig könnte die Versorgung alternativ über eine Wärmeleitung von den bestehenden Gebäuden der Möbelwerke Heidenau GmbH aus erfolgen.

Die Gewinnung der Wärme erfolgt über eine Holzfeuerung aus Abfallholz der Produktion.

2.5.4 AbwasserbeseitigungRegenwasserbeseitigung

Regenwasser der versiegelten Bereiche wird in die Mischwasserkanalisation der Stadt Heidenau eingeleitet.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt mittels Hebeanlage in das Abwassernetz der Stadt Heidenau.

2.5.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch Befahren des Gebietes von der Hauptstraße durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal. Die Entsorgung wird aktuell über das Entsorgungsunternehmen Jantke aus Dohna durchgeführt. Entsorgt werden gewerbliche Abfälle, Holzabfälle, Papier/ Pappe, Glas und Kunststoffe.

2.6 Umweltschutz**2.6.1 Schutzgebiete**

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete der Natur.

Das FFH-Gebiet Nr. 180 Meuschaer Höhe zieht sich entlang der Bahnlinie ins Tal und endet etwa 200 m südlich des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet Nr. 043E verläuft im Müglitztal, etwa 250 m vom Plangebiet entfernt.

2.6.2 Grünordnerische MaßnahmenM 1: Straßenbegleitgrün

Die Maßnahme M 1 enthält Festsetzungen zu Art und Umfang einer straßenbegleitenden Baumpflanzung und dient der Einbindung in die nähere Umgebung.

Bei der Pflanzenauswahl werden standortgerechte Arten bevorzugt.

Im südlichen Bereich des Straßenbegleitgrüns ist bereits eine Baumallee vorhanden, welche sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet. Diese Alle soll im Bereich des Bebauungsplanes durch die Pflanzung einer Baumreihe fortgesetzt werden. Es ist festgesetzt, dass diese Baumreihe nur aus einer Baumart bestehen soll, um ein harmonisches Bild des Straßenraumes zu unterstützen.

M 2: Baumerhalt/ -pflanzung im nordwestlichen Bereich

Die nordwestliche Grundstücksecke des Plangebietes ist bereits zum Teil mit Bäumen und Sträuchern bestanden, deren Erhalt festgesetzt wird. Gemäß Untersuchungen zum Grünordnungsplan [4] befinden sich auf diesen Flächen zahlreiche bemerkenswerte Altbäume, welche auf Grund des bereits vorhandenen Stammumfanges nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Heidenau [5] geschützt sind. Die Maßnahme M 2 enthält ergänzend Festsetzungen zu Art und Umfang der Bepflanzung des Grünstreifens zwischen bestehender Bebauung an der Feldstraße und der gewerblichen Baufläche und dient der Abschirmung der vorhandenen Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung. Die Bepflanzung dient außerdem der Abschirmung der Fußwegnutzer gegenüber der gewerblichen Nutzung, soll aber gleichzeitig offen genug sein, um eine natürliche Belichtung des Fußweges zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird für den Bereich zwischen Fußweg und Gewerbegebiet die Pflanzung niedriger Sträucher festgesetzt.

Flächen mit Geh- und Leitungsrechten innerhalb der Maßnahmefläche sind von der Bepflanzung freizuhalten. Bei der Pflanzenauswahl werden standortgerechte Arten bevorzugt.

M3: Gehölzerhalt im südöstlichen Bereich und entlang der Bahnlinie

Die Festsetzung dient der Erhaltung von vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet. Die südöstliche Grundstücksecke des Plangebietes sowie die Böschung der Bahnlinie sind mit Bäumen und Sträuchern bestanden, deren Erhalt festgesetzt wird. Diese Flächen sind im Bebauungsplanentwurf zum Teil (südöstliche Grundstücksecke) als Grünflächen festgesetzt. Der Böschungsbereich der Bahnlinie ist Teil des Gewerbegebietes. Die Flächen sind mit der Signatur für Gehölzerhalt versehen.

Die bestehenden Gehölze vor allem im Bereich der Böschung zur Gleisanlage der Deutschen Bahn sowie in der südöstlichen Ecke des Plangebietes sollen erhalten werden. Durch Zulassung der natürlichen Sukzession können in diesem Bereich Habitate entstehen. Zurückschnitte in den Randbereichen können im Bereich des Gehölzrandes zum Schutz der benachbarten Flächen durchgeführt werden. Flächen von Leitungsrechten sind freizuhalten.

M 4: Dachbegrünung

Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung bei einem neu errichteten Gebäude mit einer kleinklimatisch relevanten Grundfläche dient der Schaffung eines speziellen Lebensraumes im überbauten Bereich. Die Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus (Luftbefeuchtung, Staubfilterung, Lüfterneuerung), ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen und bewirkt eine Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses.

Zusätzliche Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die zusätzliche Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Gebietes ist wünschenswert, um eine Verschattung von befestigten Flächen zu erreichen und eine starke Aufheizung im Sommer zu verhindern. Die Pflanzung von Gebüschgruppen innerhalb des Geländes zur Freiflächengestaltung kann der Funktion von Trittsteinbiotopen für verschiedene Arten dienen und ist deshalb ebenfalls erwünscht.

Pflanzbindungen des „Alt-Bebauungsplanes“

Der „Alt-Bebauungsplan“ enthält im Bereich der Überlagerung mit vorliegendem Bebauungsplan 100 bestehende und neu zu pflanzende Bäume. Der neue Bebauungsplan enthält Bäume durch Festsetzungen zum Straßenbegleitgrün (M 1) und zum Gehölzstreifen (M 2).

2.6.3 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die entsprechenden Ergebnisse werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Für das nordwestlich gelegene Gewerbegebietsfläche werden deshalb die flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 und nachts 33 dB(A) re 1 m² festgesetzt.

Für das südöstlich gelegene Gewerbegebietsfläche werden deshalb die flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 65 und nachts 49 dB(A) re 1 m² festgesetzt.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Emissionskontingente sind einzuhalten.

Die Berechnung hat bei ungehinderter Schallausbreitung (ohne eventuell vorhandene Abschirmungen und Reflexionen) und unter folgenden Randbedingungen zu erfolgen:

- Die anzusetzende Fläche entspricht der Gewerbefläche.
- Die anzusetzende Quelhöhe der Flächenquelle beträgt 2 m über Gelände.
- Die Berechnung erfolgt nach der DIN ISO 9613-2 vom Oktober 1999 mit dem alternativen Verfahren zur Ermittlung der Bodendämpfung für eine mittlere Temperatur von 10 °C und 70% Luftfeuchtigkeit, ohne Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur.
- Die Berechnung erfolgt für eine Frequenz von 500 Hz.
- Aus der Quelhöhe von 2 m und dem alternativen Verfahren zur Ermittlung der Bodendämpfung ergibt sich die Abstrahlung in den oberen Halbraum.
- Tags ist für Immissionsorte in Wohngebieten ein Ruhezeitzuschlag von 6 dB anzusetzen, der zu einem 1,9 dB höheren Beurteilungspegel führt.

2.6.4 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.7 DenkmalschutzHochbauliche Denkmale

Im Plangebiet sind keine hochbaulichen Denkmale vorhanden.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Da Bodendenkmale jedoch nicht ausgeschlossen sind, wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

2.8 BrandschutzLöschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf wird aus dem Trinkwassernetz der Stadt Heidenau gedeckt.

Zufahrten, Zugänglichkeit und Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr werden im weiteren Planverfahren geprüft und mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

2.9 Kennzeichnungen

Folgende Planinhalte werden nach § 9 Abs. 5 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet:

Leitungsrecht:

Die Leitungsrechte (siehe Kap. 2.4.4) wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet, da sie nicht aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, sondern eine Fläche mit Nutzungseinschränkungen markieren. Schutzstreifen von Leitungen dürfen nicht überbaut werden und keinen Bewuchs besitzen, der Betrieb und Instandhaltung der Leitung ausschließt.

2.10 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften und von Denkmälern (§ 9 Abs. 6 BauGB), informelle Plandarstellungen

Folgende Planinhalte werden nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen, da sie nach § 9 Abs. 6 BauGB nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind:

Überschwemmungsgebiet:

Das nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Müglitz wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen (siehe Kap. 1.3.4).

2.11 Hinweise

In den Rechtsplan wurden folgende Hinweise übernommen, die sich auf andere gesetzliche Bestimmungen bzw. Fachgutachten beziehen:

Bodendenkmale:

Auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen, da das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden kann.

2.12 Flächenbilanz

		Fläche	im Verhältnis zum übergeordneten Wert
Gesamtgebiet		33.338 m ²	100 %
davon Baufläche		28.908 m ²	86,7 %
	<i>davon innerhalb von Baugrenzen</i>	<i>24.709 m²</i>	
davon Verkehrsfläche		125 m ²	0,4 %
davon Grünfläche		4.305 m ²	12,9 %
	<i>davon Maßnahme M 1</i>	<i>790 m²</i>	
	<i>davon Maßnahme M 2</i>	<i>1.704 m²</i>	
	<i>davon Maßnahme M 3</i>	<i>675 m²</i>	
Summe		33.338 m²	100 %

3 Zusammenfassende Erklärung

wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens erarbeitet

3.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens erarbeitet

3.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens erarbeitet

3.3 Auswahl der Planvariante nach Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens erarbeitet

4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist

Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 1. Gesamtfortschreibung 2009, in Kraft getreten am 19. November 2009

5 Quellenverzeichnis

[1] Landesentwicklungsplan (LEP 2013), in Kraft getreten am 31. August 2013

[2] Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009

[3] Geologische Karte von Sachsen, 1913, SLUB, Aufn.-Nr.: df_dk_0004673]

[4] Grünordnungsplan, Schulz UmweltPlanung Pirna, November 2017

[5] Stadt Heidenau: Gehölzschutzsatzung vom 29.09.2017

Homepages:

[A] www.rapis.sachsen.de

[B] www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme

[C] www.naturraeume.lfz-dresden.de