

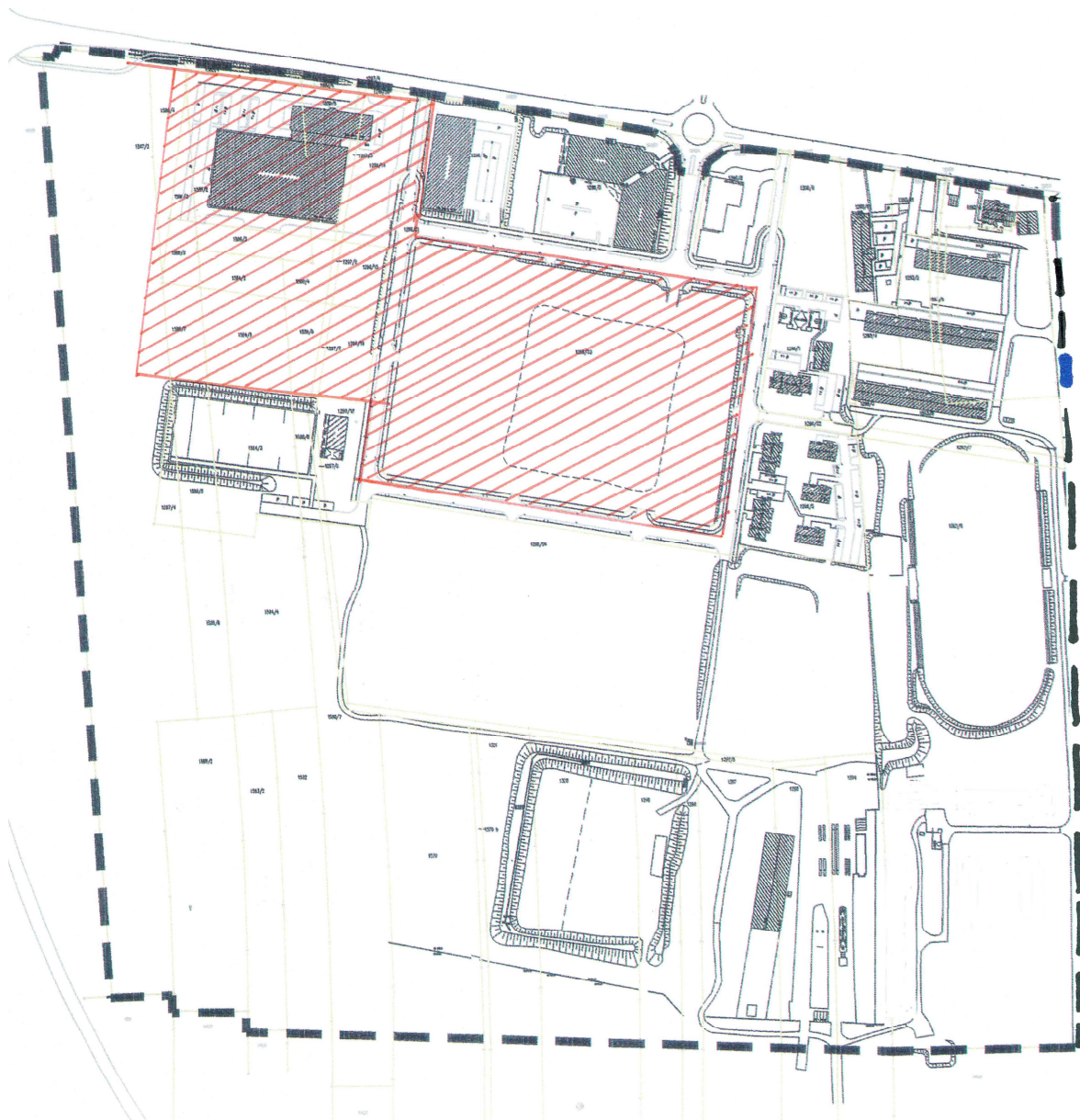
Satzung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33

„Kaserne Grimma – Teil 1“

Teil C: Teil I der Begründung

Übersicht über das Plangebiet und den Änderungsbereich



Grimma, 23. Juni 2016

Inhaltsverzeichnis

Teil I:

1	Plananlass und Planverfahren	4
2	Plangebiet	5
2.1	Lage des Plangebietes	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3	Kartengrundlage	6
3	Planerische Vorgaben und Planungsrahmen	7
3.1	Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Westsachsen	7
3.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	7
3.3	Angrenzende Planungen	8
4	Bestandsbeschreibung	8
4.1	Nutzung und städtebauliche Situation im Geltungsbereich	8
4.2	Verkehr und technische Infrastruktur	9
4.2.1	Verkehrerschließung	9
4.2.2	Technische Infrastruktur	9
4.3	Naturhaushalt	9
4.4	Altlasten	10
5	Planungsziele und Planungskonzept	13
5.1	Erfordernis der Planaufstellung	13
5.2	Ziel und Zweck der Planung	13
5.3	Planungskonzept	13
5.3.1	Städtebau und Nutzungsstruktur	13
5.3.2	Erschließung	14
5.3.3	Freiflächen und Grünplanung	17
6	Wesentliche Planungsinhalte –Begründung der Festsetzungen	18
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	20
6.1.3	Bauweise und Baugrenzen	22
6.1.4	Flächen für Sport- und Spielanlagen	22
6.1.5	Verkehrsflächen	22
6.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser-beseitigung sowie für Ablagerungen	23
6.1.7	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	23
6.1.8	Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
6.1.9	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	23
6.1.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen	24
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
6.3	Grünordnerische Festsetzungen	26
6.3.1	Allgemeine Festsetzungen und Hinweise	26

6.3.2	Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB) sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)	33
6.3.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).....	36
6.4	Sonstige Belange	40
6.4.1	Denkmalschutz	40
6.4.2	Umweltschutz	40
6.5	Flächenbilanz	41

Teil I der Begründung

1 Plananlass und Planverfahren

Am 29.12.1994 erwarb die Stadt Grimma große Teile des hier als Geltungsbereich ausgewiesenen Gebietes der ehemaligen Straßburgkaserne vom Freistaat Sachsen, vertreten durch die Sachsen LB Immobiliengesellschaft mbH.

Die Stadt Grimma hat somit die Planungshoheit über das ehemals von den Westgruppen der sowjetischen Truppen (WGT) - Liegenschaft militärisch genutzte Gelände.

Bereits seit 1995 bemüht sich die Stadt für den Bereich der ehemaligen Kaserne südlich der Leipziger Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Aus unterschiedlichen Gründen wurde der Planentwurf bisher viermal überarbeitet.

Inzwischen hat sich der hier ansässige größte Betrieb der Stadt Grimma, die ESA Elektroschaltanlagen GmbH Grimma so stark entwickelt, dass sein Baufeld nicht mehr ausreicht, die Ziele der Produktion von Elektroschaltanlagen für den nationalen und internationalen Markt zu erreichen. Der Standort hat dringenden Erweiterungsbedarf, von dem zum Einen die Vergrößerung des Baufeldes GE-1 in Richtung Westen betroffen ist und zum Anderen die Verschmelzung der Baufelder GE-1 und GEe3, wobei etwa 37 m Straße des Broner Ringes mit in Anspruch genommen werden. Dadurch wird die Bebauungsstruktur erheblich verändert, so dass auch der bisherige B-Plan auf den aktuellen und zukünftig realistischen Bedarf in Art und Maß der baulichen Nutzung, der weiteren Erschließung des Gebietes und grünordnerischer Maßnahmen anzupassen ist.

Der Stadtrat Grimma hat am 28.06.2012 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kaserne Grimma – Teil 1“, gemäß § 2 BauGB beschlossen.

In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf der 1.Änderung gebilligt und seine Auslegung für den Zeitraum von einem Monat beschlossen.

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf den westlichen Teil des bestehenden Planes, die im Interesse der Firma ESA städtebaulich geordnet und entwickelt werden sollen. Die übrigen Bereiche und Inhalte werden nicht berührt.

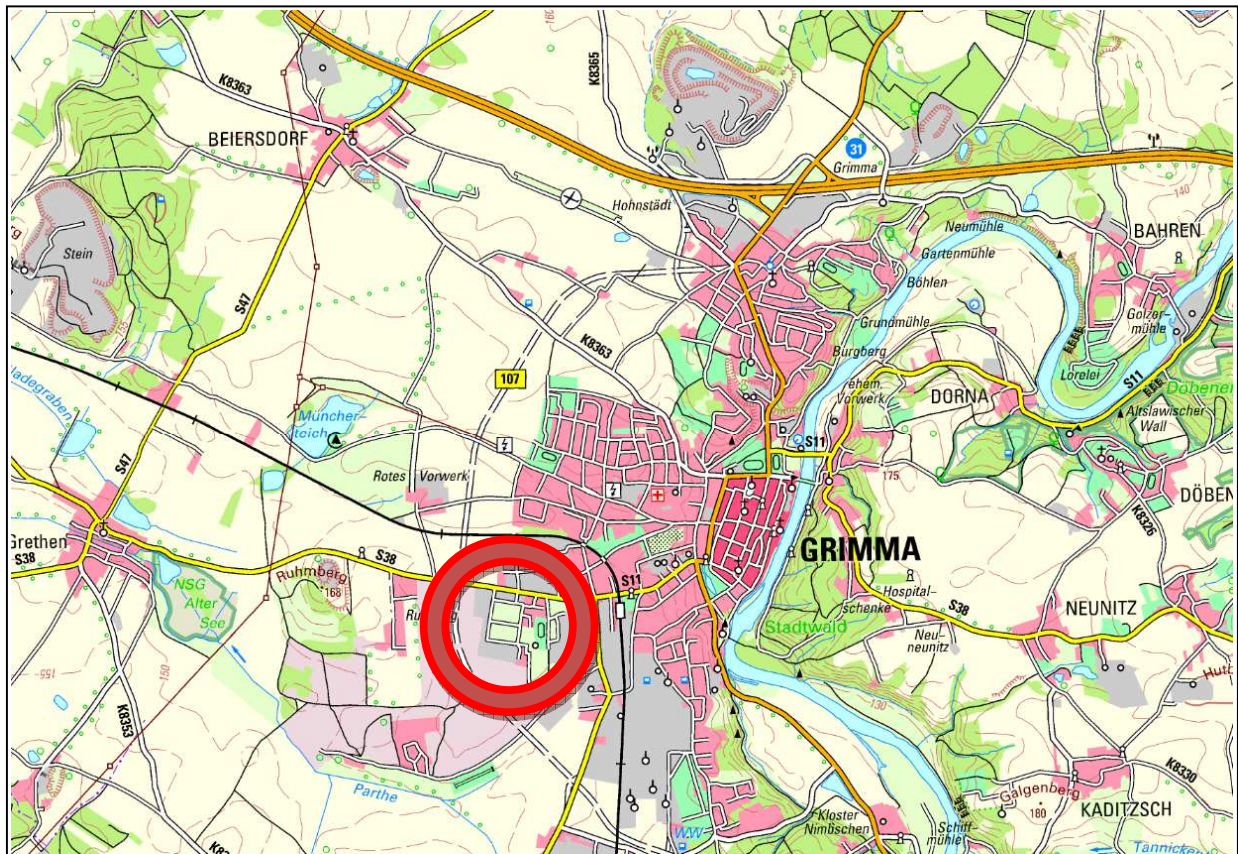
2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Grimma, ca. 1,5 - 2,0 km vom Stadtzentrum entfernt.

Das Gebiet ist nördlich an die S 38 (Leipziger Straße) angebunden. Westlich des Plangebietes kreuzt die Bundesstraße 107 die Leipziger Straße, so dass hier eine wichtige Verkehrsanbindung zur A14 entstanden ist.

Funktionell und städtebaulich besteht eine Verbindung zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Gerichtswiesen“.



Ausschnitt Topografische Karte M 1:50.000

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich auf der Gemarkung Grimma und umfasst eine Fläche von ca.5,3 ha vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans von ca. 33 ha.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die S 38 – Leipziger Straße
- im Westen durch Offenland und westlich durch den Verlauf der Umgehungsstraße
- im Süden durch Offenland der ehemaligen Straßburgkaserne
- im Osten durch die neu gestaltete Parkanlage „Alte Garnison“ Grimma

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Grimma:

1290/2; 1292a; 1292/1; 1293/11; 1293/13; 1293/2; 1293/4; 1293/6; 1293/7; 1293/8; 1293/9; 1294; 1295; 1296/1; 1296/2; 1296/13; 1296/14; 1296/15; 1296/18; 1296/19; 1296/20; 1296/21; 1296/22; 1296/23; 1296/24; 1296/3; 1296/5; 1296/6; 1296/8; 1296/9; 1297; 1297/2; 1297/3; 1297/4; 1297/5; 1297/6; 1297/7; 1298; 1299; 1300; 1301; 1579; 1579b; 1580/4; 1580/5; 1580/6; 1580/7; 1580/8; 1580/9; 1582; 1583/2; 1584/2; 1584/3; 1584/4; 1584/5; 1585/1; 1585/2; 1585/3; 1586/2; 1586/3; 1586/5; 1586/6; 1586/7; 1586/9; 1587/3; 1587/4; 1588/2

Die 1.Änderung bezieht sich auf die Flurstücke: 1296/21; 1296/23; 1586/9

2.3 Kartengrundlage

Die Darstellung des vorliegenden Entwurfes der 1.Änderung des Bebauungsplanes erfolgten auf der Grundlage eines Vermessungsplanes im Maßstab 1:1000 (Vermessungsbüro Dipl.-Ing. E. Messmer) vom April 2004.

3 Planerische Vorgaben und Planungsrahmen

3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen und Regionalplan Westsachsen

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 31.08.2013 wird die Stadt Grimma als Mittelzentrum in der Planungsregion Westsachsen eingestuft. Sie liegt in einem verdichteten Bereich im ländlichen Raum.

Das Gebiet liegt an der regionalen Achse Leipzig – Grimma - Döbeln (Konzentration von Siedlungsentwicklung, Infrastruktur sowie Bündelung von Verkehrswegen und Versorgungseinrichtungen) und an der überregionalen Verbindungsachse Leipzig - Dresden. (LEP 2013: Z 1.5.1)

Das Gelände war bis 1990 Kaserne und Truppenübungsgelände der Roten Armee. Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen. (LEP 2013: Z 2.2.1.7)

Der Regionalplan Westsachsen ist seit dem 25.07.2008 verbindlich. Er wird ständig fortgeschrieben und den Bedingungen angepasst. Als regionales Leitbild fordert er unter anderem die Sicherung und den Ausbau von Beschäftigungswirkung und Wertschöpfung auszurichtenden regionalen Wirtschaftsstruktur und die Stärkung vorhandener und die Etablierung neuer Cluster mit hohem Entwicklungs- und Innovationspotenzial sowie Pflege und Ausbau des Bestands an Dienstleistungseinrichtungen.

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der FNP der Stadt Grimma ist nicht genehmigt (Bearbeitungsstand: 1999). Der Geltungsbereich des B - Planes zur Umgestaltung von einem Kasernenobjekt ist im FNP als Mischung von Sonder-, Misch-, und Wohngebiet vorgesehen.

Der Landschaftsplan ist aus dem Jahre 2010, er hat große Teile des Bebauungsplanes, besonders im südlichen Bereich, auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes für Ausgleichsflächen vorgesehen.

3.3 Angrenzende Planungen

Es bestehen keine angrenzenden Planungen.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Nutzung und städtebauliche Situation im Geltungsbereich

Der ehemalige Kasernenbereich existierte seit den neunzehnhundertdreißiger Jahren und wurde bis 1945 von der Deutschen Wehrmacht genutzt. Nach dem zweiten Weltkrieg übernahmen die Westgruppe der sowjetischen Truppen (WGT) diesen Standort und nutzten ihn bis zum Abzug Anfang März 1993. Während dieser Zeit wurden mehrere Wohnblocks und Einrichtungen im Technikpark errichtet.

Der größte Teil der baulichen Anlagen wurde nach dessen Erwerb durch die Stadt Grimma abgerissen.

Ein Teil der mehrgeschossigen Wohnblöcke sind im Südostteil des Plangebietes noch vorhanden, teilweise verfallen und in einem schlechten Zustand, außerdem ein Tanklager mit Tankstelle, Reparaturrampe, Waschrampe mit Ölabscheider und der ehemalige große Technikstellplatz.

Die mehrgeschossigen Wohnblöcke im Nordosten des Gebietes sind größtenteils saniert und bewohnt. Südwestlich der Blöcke entstanden mehrere Mehrfamilienhäuser. Der ehemalige Sportplatz der Kaserne bildet den östlichen Abschluß des Plangebietes.

Im Norden, entstanden parallel zur Leipziger Straße mehrere bauliche Anlagen, u.a. ein Autohaus, eine Verkaufseinrichtung für Möbel, Autoteile Unger sowie das Firmengebäude der ESA Grimma GmbH mit geplanter Erweiterungsfläche in südliche Richtung, die nun mit der 1. Änderung auch in westliche und östliche Richtung vollzogen werden soll.

Durch die Anlage des Broner Ringes im zentralen Teil des Plangebietes sind die Voraussetzungen für weitere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Im Westteil des Plangebietes wurde eine Tennisanlage mit Funktionsgebäude errichtet. Sie stellt die Grenze des ESA-Geländes dar.

4.2 Verkehr und technische Infrastruktur

4.2.1 Verkehrserschließung

Das gesamte Plangebiet ist verkehrsmäßig im Norden an die Leipziger Straße angebunden. Über den Broner Ring, mit Anbindung an die Leipziger Straße/Kreisverkehr, sind die Unternehmen verkehrsmäßig angebunden.

Durch den großzügigen Ausbau des Broner Ringes in südliche Richtung ist die verkehrsmäßige Voraussetzung für eine Ansiedlung von weiteren klein - und mittelständischen Unternehmen gegeben.

Die nordöstliche Wohnbebauung ist über Erschließungsstraßen an den Broner Ring angebunden. Eine weitere untergeordnete Zufahrtsmöglichkeit für dieses Gebiet ist die, an der östlichen Plangebietsgrenze, an die Leipziger Straße angebundene Weingartener Straße.

4.2.2 Technische Infrastruktur

Mit dem Bau des Broner Ringes erfolgte gleichzeitig im Zeitraum von 1998 – 2001 die Sanierung bzw. Erneuerung der notwendigen Leitungen.

Im Bestand sind Anlagen der KWW GmbH, Kommunale Wasserwerke Grimma-Geithain GmbH - Abwasser- und Trinkwasserleitungen, envia Verteilernetz GmbH – Energieversorgungsnetz, MITGAS – Hochdruckleitung sowie Gasmittel- und Gasniederdruckleitungen, Deutsche Telekom AG – Telekommunikationsnetz vorhanden.

4.3 Naturhaushalt

Weitere Ausführungen zu Klima, Flora und Fauna, Geländemorphologie, Geologie und Böden beinhaltet Teil II der Begründung, der Umweltbericht.

4.4 Altlasten

Das Plangebiet liegt auf einer ehemaligen WGT - Liegenschaft und ist dementsprechend als Altlastenstandort im Sächsischen Altlastenkataster SALKA unter der Bezeichnung

WGT 04 Leip 037B

Kaserne Leipziger Straße mit Schrottplatz

04668 Grimma

Altlastenkennziffer 83124002

erfaßt.

Im Bereich der ehemaligen Kaserne befanden sich Wartungsbereiche der Streitkräfte der WGT der GUS, sowie Tankanlagen und ein Schießplatz.

Folgende Erkundungen wurden bisher im Bereich der ehemaligen Straßburgkaserne durchgeführt:

-Detailerkundung (E2-3) im Bereich der ehemaligen WGT - Liegenschaften "Kaserne und Übungsgelände Grimma"(04 LEIP 037 A-C) M&P Ingenieurgesellschaft 27.11.1998

-Orientierende Erkundung WGT Kaserne Grimma, HGN GmbH, 31.07.1997

-Historische Erkundung Kasernengelände am Bahnhof Verdachtsfläche 3, Geophysik GGD, 04.04.1996

-Historische Erkundung Kasernengelände am Bahnhof Verdachtsfläche 2, Geophysik GGD, 03.04.1996

-Historische Erkundung Kasernengelände am Bahnhof Verdachtsfläche 1, Geophysik GGD, 02.04.1996

-Ermittlung von Altlasten - Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppen der sowjetischen Truppen (WGT) - Liegenschaften Kaserne Leipziger Straße mit Schrottplatz, Grimma (WGT 04 Leip 037B), G.E.O.S. Freiberg GmbH/ IABG mbH, 08.07.1993/ 10.12.1993

Entsprechend Stellungnahme RP Leipzig, Umweltfachbereich vom 19.04.2006 wird eingeschätzt, daß den vorhandenen Unterlagen entsprechend die Altlastenproblematik in den größten Teilen des Plangebietes durch eine systematische stufenweise Altlastenerkundung geklärt ist.

Auf der Grundlage der historischen Erkundungen wurden eine Vielzahl von Verdachtsflächen erfaßt und diese im Weiteren durch eine orientierende Erkundung hinsichtlich der Bestätigung oder des Ausschlusses der Altlasten bewertet wurden.

Nach einer weiteren Abstimmung zur Altlastenproblematik am 23.05.2006 gibt es seitens des RP Leipzig noch einige Konkretisierungen (Schreiben vom 15.Juni 2006).

Bei der gesamten Fläche handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche, zu der in unterschiedlichem Maße Altlastuntersuchungen zur Sachverhaltsermittlung durchgeführt wurden (Historische Erkundung, Orientierende Untersuchung, Detailerkundung).

Eine bereits festgestellte, noch vorhandene Altlast stellt der südwestlich des ehem. Sportplatzes noch vorhandene Tankstellen-/Wartungsbereich (KVS 76/75) dar.

Aufgrund der Flächengröße des Kasernengeländes erfolgten, nach anfänglicher systematischer Vorgehensweise, die weiteren Erkundungsmaßnahmen in Abhängigkeit der vorgesehenen konkreten Grundstücksumnutzungen (z.B. Geländebereich der ESA, Möbelhausstandort, Tennisanlage). Auf diesen Flächenbereichen liegen keine Altlasten/Altlastverdachtsmomente mehr vor.

Der bereits vor Jahren erfolgte Rückbau von Gebäuden und Anlagen auf dem Kasernengelände im Auftrag der Stadt Grimma erfolgte jedoch im Verdachtsbereich des ehem. Kfz-Parks (südlicher Broner Ring) ohne eine baubegleitende ingenieurtechnische Überwachung und Dokumentation. Damit bestehen für diesen Bereich Kenntnisdefizite zu möglicherweise noch vorhandenen altlastrelevanten Bodenkontaminationen.

Aus diesem Grund besteht ein hohes undefinierbares Restrisiko an altlastenrelevanten Sachverhalten, insbesondere auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen. Für die Bauherren besteht ein hohes Restrisiko.

Mit Bezug auf die gegenwärtig außerhalb des BP-Gebietes laufenden Altlastenbehandlungsmaßnahmen (Sanierung des LHKW-Schadens ehem. Entgiftungsstation und Grundwassermonitoring) ist der Verdacht des Vorhandenseins weiterer, bisher unbekannter Schadstoffeintragsherde im Kasernengelände, noch nicht ausgeräumt. Die Ermittlung der Lage

möglicher weiterer Schadstoffquellen über Grundwassererkundungsmaßnahmen ist aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse erschwert. Deshalb sind Bodenerkundungsmaßnahmen bei Rückbau- oder Erschließungsmaßnahmen notwendig, zweckmäßig und auch verhältnismäßig.

Mit Realisierung der Festsetzungen entsprechend dem B - Plan ist eine baubegleitende Untersuchung bzw. eine Sanierung notwendig. Ob und welche speziellen nutzungs- und grundwasserbezogenen Maßnahmen notwendig sind, ist durch Altlasterkundungsmaßnahmen und Bewertungen vor Beginn von Baumaßnahmen festzustellen.

Alle altlastrelevanten Gefährdungen sind vor Baubeginn zu beseitigen.

Im Plangebiet befinden sich folgende Grundwassermessstellen (GWM) bzw. GWM-Gruppen, die für das erforderliche Grundwassermonitoring weiterhin zu erhalten sind:

HyGi 1/97 Nordwest Bereich des Änderungsgebietes zwischen ESA und Leipziger Straße

HyGi 2/97 Im Westen des Änderungsgebietes nördlich des Tennisplatzes

Und außerhalb des Änderungsbereiches:

HyGi 6/97 östlich des Sportplatzes

GGD 1/03 südlich Broner Ring

HyGi 3/97 südlich Broner Ring

GWM 1/98 südlich der ehemaligen Tankstelle

5 Planungsziele und Planungskonzept

5.1 Erfordernis der Planaufstellung

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, haben die Städte Bauleitpläne aufzustellen, fortzuschreiben oder zu ändern. Diese sind den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen

Die 1. Änderung des B - Planes „Kaserne Grimma Teil 1“ ist gemäß § 1 BauGB erforderlich zur:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Gebietes
- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung
- Ansiedlung von Gewerbe zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft
- Gestaltung des Stadtrandbereiches

5.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der 1.Änderung des B-Plans wird eine Planung vorgelegt, die sich an den speziellen Erweiterungsbedürfnissen eines Unternehmens orientiert.

Ziel der 1.Änderung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung einer Nutzungsmischung aus Gewerbe-, Misch-, Sondergebiet und Wohnbebauung.

Mit der Umgehungsstraße ist eine sehr gute Anbindung Richtung Autobahn A 14 und B 107 Richtung Wurzen im Norden und Richtung Colditz / Rochlitz im Süden gegeben. Außerdem besteht die Anbindung über die S 38 in Richtung Leipzig im Westen und in das Stadtzentrum / Leipziger Straße im Osten.

Stadtgestalterisches Ziel ist die einprägsame Gestaltung des west - bis südwestlichen Stadtrandes von Grimma.

5.3 Planungskonzept

5.3.1 Städtebau und Nutzungsstruktur

Die geplanten und vorhandenen gewerblichen Strukturen, das Sondergebiet mit Möbelhandel, das vorhandene Gewerbegebiet mit der Elektroschaltanlagen GmbH, Autoteilehandel und das

geplante und vorhandene Mischgebiet mit Autohaus bilden mit dem nördlich vorhandenen Gewerbegebiet „Gerichtswiesen“ eine Nutzungseinheit und runden das westliche Stadteingangsbild von Grimma mit seiner gewerblichen Struktur ab.

Mit der vorhandenen Erschließungsstraße Broner Ring weist der gewerbliche Teil eine großzügige städtebauliche Struktur auf.

Unmittelbar an die geplanten Gewerbeflächen (GEE-3 und GEE-4) Broner Ring grenzt östlich und südlich eine Ausgleichsfläche für die geplante Flächenversiegelung an.

Die östlich vorhandene Wohnbebauung ist nicht von der 1.Änderung betroffen.

Die Erweiterung des GE1 nach Westen greift auf ca. 4.000 m² in die bestehenden Ausgleichsflächen ein, die an anderer Stelle ersetzt werden müssen.

Die gesamte südliche Hälfte des Plangebietes sowie der verbleibende westliche Randbereich werden zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

5.3.2 Erschließung

Die Erschließung für das Plangebiet (verkehrliche Anbindung, technische Ver- und Entsorgung) ist aufgrund der gut ausgebauten Infrastruktur weitestgehend vorhanden und nutzbar.

Technische Ver- und Entsorgung

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluß an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen gesichert. Der bestehende Abwasserkanal des ehemaligen Kasernengeländes wurde saniert. Im nördlichen Teil besteht ein Mischwassersystem, welches auf die Leipziger Straße einbindet (natürliches Gefälle Richtung Norden). Für den südlichen Teil wurde ein Trennsystem geplant. Das Regenwassersystem bindet aber im südöstlichen Teil des Broner Ringes in einen Schmutzwasserschacht und wird somit wieder dem Mischsystem zugeführt. Das vorhandene System reicht nicht aus, um die gesamte künftig anfallende Wassermenge aufzunehmen.

Zur Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers werden Regenrückhalteräume geschaffen. Die Notwendigkeit dieser, ergibt sich nach den Forderungen des „ATV-Merkblattes 153 – Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, nach welchem keine Niederschlagswasserbehandlung erforderlich ist. Es ist eine Rückhaltung vorzusehen.

Das zusätzlich anfallende Regenwasser, welches nicht in das öffentliche Kanalnetz geleitet werden kann, wird im geplanten naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken im südlichen Plangebiet (Feuerlöschteich mit Speicherlamelle für die Regenrückhaltung) zur Versickerung und Verdunstung gebracht. Zusätzliche Flächen zur Versickerung sollen auf einen Teil der Flächen für Natur und Landschaft festgelegt werden.

Private Wege und Zufahrten sind so anzulegen, dass eine Versickerung im Seitenraum auf den Grundstücken erfolgt. Die Flächenversiegelung ist auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken, so sind z. B. Stellplätze so zu errichten, dass Wasser versickern kann (z. B. Rasengittersteine).

Die bestehenden Anlagen sind im Bestand der KWW.

Wasserversorgung

Das Trinkwassernetz wurde mit dem Bau des Broner Ringes erneuert.

Die Anlagen sind im Bestand der KWW.

Elektroenergie

Das Elektronetz wurde mit dem Bau des Broner Ringes erneuert. Das Areal ist an das Energieversorgungsnetz der envia Verteilernetz GmbH angeschlossen. Diese betreiben im Plangebiet Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes. Für die Kabeltrassen sind 2,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an Service Center Grimma, Wedniger Straße 40, Grimma, Tel. (03437) 994-628 zu stellen. Bei Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich der Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes muß ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Der Antrag ist an Netzvertrieb Grimma, Wedniger Straße 40, Grimma, Tel. (03437) 994-648, zu stellen (gemäß Stellungnahme TÖB-Beteiligung; Envia vom 14.08.2007).

Gasversorgung

Im Plangebiet verläuft an der Ostseite Broner Ring in südliche Richtung eine Gashochdruckleitung (TN 103.09 (DN 200/PN 16)). Für die Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0 m (jeweils 2,0 m links und rechts der Trasse).

Mit dem Bau des Broner Ringes wurde ein Leitungssystem an Gasmittel- und Gasniederdruckleitungen errichtet. Alle Anlagen sind im Bestand der MITNETZ GAS GmbH.

Telekommunikation

Im Plangebiet sind Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Löschwasserversorgung

Die Bemessung des Löschwasserteiches erfolgte aufgrund der Forderung der Sicherstellung des Löschwasserbedarfes für Gewerbe-, Misch- Wohn- und Sondergebiete. Der Löschwasserbedarf wurde mit 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 h festgesetzt. Daraus ergibt sich ein notwendiges Fassungsvermögen von mind. 192 m³.

Der Löschwasserbedarf wird über einen, im Süden geplanten, naturnahen Feuerlöschteich mit Speicherlamelle für die Regenrückhaltung bezogen.

Eine Löschwasserentnahme am Becken wird im Zuge der Erschließung errichtet.

Nach der Erschließung der Baugebiete wird damit die Löschwasserversorgung nach § 6 (1) Nr. 4 des Sächsischen Brand-, Rettungsdienst- und Katastrophenschutz (SächsBRKG) sichergestellt sein.

Der Nachweis des konkreten Löschwasserbedarfs ist jeweils im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung im Gebiet ist der Landkreis Leipzig als Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger, vertreten durch das Amt für Abfallwirtschaft zuständig. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen (KELL). Die Zufahrten zu den Gewerbe-, Sonder-, Misch- und Wohngebieten sowie die Verkehrsflächen sind so bemessen, dass sie von

der öffentlichen Abfallentsorgung genutzt werden können. Die Abfallentsorgung des Plangebietes kann als gesichert angesehen werden.

Verkehrstechnische Anbindung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die gut ausgebauten vorhandenen Straßen und Wege gesichert (siehe auch Punkt 4.2.1. Verkehrserschließung). Der ausgebaute Broner Ring eignet sich auch in der geplanten, eingekürzten Form mit zwei Wendeschleifen im Westen, über seinen östlichen Teil für die Ansiedlung von weiteren Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen und komplettiert die bereits vorhandene Bebauung.

Als Bestandteil des Grünringes ist der gut genutzte Fuß- und Radweg, an der Weingartener Straße, eine wichtige Wegeanbindung über die Grünzäsur und das Gebiet der Husarenkaserne hinweg zum Bahnhof im Osten. Eine Weiterführung dieser Wegeführung in westlicher Richtung ist erstrebenswert. Im Bebauungsplan ist diese Verbindung als Fuß- und Radweg mit Geh- und Fahrradrechten dargestellt.

Ein weiterer Fuß- und Radweg besteht an der Leipziger Straße wurde dem Bau der Ortsumgehung im Nordwesten des Gebietes errichtet.

5.3.3 Freiflächen und Grünplanung

Die Straßen im Plangebiet sind durch Bäume räumlich gefasst. Zielsetzung dieser Baumpflanzungen, die erst mit dem Bau des Broner Ringes angelegt wurden, ist neben der Verbesserung des Mikroklimas und der Schaffung von Biotopverbunden auch die bessere Einbindung der Gewerbe- und Sondergebiete in die Umgebung. Die Bäume die sich künftig innerhalb der Baugrenzen befinden, müssen an anderer Stelle ersetzt werden. Die vorhandenen Großbäume außerhalb der Baugrenzen sind zu erhalten.

Der gesamte südliche Bereich des Plangebietes wird aus stadtoökologischen bzw. –ästhetischen Gründen nicht bebaut und dient als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Damit soll gleichzeitig eine Vernetzung mit den umliegenden Grünflächen außerhalb des Plangebietes in Richtung Osten hergestellt werden.

Zwischen dem Gewerbegebiet GE-2 und den Wohngebieten WA-1 und WA-3 ist eine private Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern als Pufferzone vorgesehen.

6 Wesentliche Planungsinhalte –Begründung der Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich gelten – soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im Einzelnen nicht anders festgelegt ist – die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die vorhandenen Wohnblöcke im Nordosten des Plangebietes zwischen Leipziger Straße und Weingartener Straße (WA-2) sowie am Broner Ring (WA-1 und WA-3) werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Unterhalb des vorhandenen WA-2 können neue Wohngebäude errichtet werden (WA-4).

Im Allgemeinen Wohngebiet befindliche Gebäude sollen überwiegend dem Wohnen dienen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets mit Frischeprodukten, Nahrungsmitteln und Waren des Lebensmittelhandwerks dienenden Läden, die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Mischgebiet

Das Mischgebiet wird gemäß §1 Abs.4 BauNVO in die Teilgebiete MI 1 und MI 2 untergliedert.

Im Teilgebiet **MI 1** sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Nicht zulässig sind die Nutzungen Nr. 3, 6 und 8 nach §6 Abs.2 BauNVO. Der §6 Abs. 3 ist nicht Bestandteil dieser Gebietsfestsetzung.

Im Teilgebiet **MI 2** sind dagegen ausschließlich Wohngebäude sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Alle anderen Nutzungen nach §6 BauNVO sind hier nicht zulässig.

Das Immissionskontingent von 61dB(A) tags und 34 dB(A) nachts darf nicht überschritten werden.

Begründung:

Das festgesetzte Mischgebiet wird auf Grund der vorhandenen Bedingungen (Bestand Autohaus, angrenzende vorhandene Wohnbebauung) gemäß Abs.4 BauNVO in zwei Teilgebiete gliedert: MI 1 und MI 2.

Im Teilgebiet 1 soll der vorhandene Gewerbebetrieb gesichert werden. Vor allem auch wegen der Nachbarschaft zu dem Kreisverkehr an der S38/ Zufahrt in die Gewerbegebiete ist hier die Ansiedlung von Wohngebäuden sehr unwahrscheinlich und auch städtebaulich nicht gewünscht. Dagegen sollen im Teilgebiet 2 vorrangig Wohngebäude errichtet werden, damit die beabsichtigte Gliederung hinsichtlich des Ruheanspruchs auch planerisch umgesetzt werden kann.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden nicht zugelassen, weil diese gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Grimma in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden sollen. Gartenbaubetriebe sollen nicht zugelassen werden weil diese angesichts der kleinen Fläche und der vorhandenen Kompletterschließung hier nicht zweckmäßig sind. Vergnügungsstätten (§6 Abs.2Nr.6 sowie Abs.3 BauNVO) sollen auf Grund des benachbarten Wohngebietes nicht zulässig sein.

Sondergebiet Handel

Parallel zur Leipziger Straße wird aufgrund der vorhandenen Nutzung (Verkaufseinrichtung für Möbel) ein Sondergebiet Handel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Damit wird auch dem Ziel der Stadtentwicklung gefolgt, das Gelände einer gewerblich orientierten Entwicklung zuzuführen.

Zulässig sind hier, angepasst an die vorhandene Nutzungsstruktur, nur Einzelhandelsbetriebe der Sparte Möbel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5000 m². (Gegenwärtig stehen ca. 4000 m² Verkaufsfläche zur Verfügung. Laut Bauantrag ist eine Erweiterung auf max. 5000 m² vorgesehen.) Darüber hinaus ist die Integration von innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen, als Rand- oder Beisortimente, bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² (Obergrenze) zulässig.

Begründung

Eine Überschreitung dieses Wertes und eine Ansiedlung sonstiger Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig, um die bereits bestehende Nutzung zu erhalten und gleichzeitig auch die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu gewährleisten, da die Ansiedlung und Erweiterung innenstadtrelevanter Sortimente vor allem in städtebaulich integrierter Lage von Ober- und Mittelzentren erfolgen soll (LEP 2013). Auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Grimma, welches seit 2010 gültig ist und 2015 aktualisiert wurde, wird der B-Planbereich nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Die Nahversorgung ist über das max. 400 m entfernte Einkaufszentrum PEP gesichert.

Die Erhöhung von 150 auf 400 m² in verschiedenen Sortimentsbereichen ist an den „Grimmaer Laden“ angelehnt, der entsprechend des Einzelhandelskonzeptes überall im Stadtgebiet möglich ist. Es wird davon ausgegangen, dass vier derartige Läden mit insofern max. 400m² Verkaufsfläche noch keine Agglomeration darstellen und damit nicht innenstadtschädlich sind.

Gewerbegebiet

Mit der Festsetzung von gewerblichen Bauflächen soll die bereits bestehende Gewerbeansiedlung integriert und unter Ausnutzung der guten verkehrstechnischen Anbindung vervollständigt werden.

Zu der bereits vorhandenen Gewerbeansiedlung im westlichen (GE-1) und nordwestlichen (GE-2) Plangebiet werden Flächen innerhalb des Broner Ringes (GE-1; GEe-3) und eine Erweiterung in südlicher Richtung (GEe-4) als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Durch die direkte Nachbarschaft zu den westlich liegenden Wohngebieten (WA-1 und 3) werden diese zwei Gebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) ausgewiesen. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe-3 und GEe-4) sind damit nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind

- Tankstellen (in allen GE und GEe)
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind, (in allen GE und GEe außer GE2)
- Im GE2 ist der Einzelhandel der Sparte Kraftfahrzeugzubehör und –ersatzteile im Zusammenhang mit einem Kfz-Reparaturbetrieb von diesem Verbot ausgeschlossen.
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (in allen GE und GEe)

Begründung:

Mit der Festsetzung des Ausschlusses von Tankstellen wird eine Rücksichtnahme auf die nahe gelegenen Wohnnutzungen verlangt und Störungen sollen ausgeschlossen werden. Tankstellen sind städtebaulich sinnvoller, unmittelbar an der HAUPTerschließungsstraße (S 11-Leipziger Straße) situiert.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), z.T. in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Oberkante der baulichen Anlage) bzw. einer maximalen Traufhöhe (TH), z.T. in Kombination mit der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Es werden keine Änderungen gegenüber dem gültigen Bebauungsplan vorgenommen

Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt keine Änderung des bestehenden Bebauungsplans.

Im Sondergebiet sowie im Gewerbegebiet werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt, was damit an der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt.

In den geplanten Gewerbegebieten erfolgt zusätzlich noch eine Höhenfestsetzung.

Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich überwiegend am Bestand. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA-1 bis WA-3 wird eine maximale Traufhöhe¹ von 9 m festgelegt. Im neuen Wohngebiet WA-4 sind entsprechend einer maximalen Traufhöhe von 6 m, 2 Geschosshöhen möglich.

Begründung:

Die Baukörperhöhenentwicklung der Gewerbe-, Misch- und Sondergebiete wird im Plangebiet mit bis zu 9 m zugelassen, um visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu begrenzen. Die maximale Höhe der baulichen Anlage wird in den Gewerbegebieten GE-1 und GE-2 sowie im Sondergebiet auf 9 m festgesetzt. Die maximale Höhe des Gewerbegebietes GEe-3 wird auf 8 m festgesetzt. Damit wird ein einheitliches Bild zur vorhandenen Bebauung geschaffen und eine bessere städtebauliche Eingliederung erreicht. Durch die Abstufung der Höhen soll ein fließender Übergang zur freien Landschaft erzielt werden.

Oberer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der baulichen Anlage. Die Baukörperhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt von Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

¹ Vollgeschosse: „Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, gelten als Vollgeschosse“ (§ 90 (2)SächsBO)

² Traufhöhe: Höhe zwischen Traufpunkt und dem Terrain; Traufpunkt ist der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche und der Dachhaut

Die Festsetzung der Gebäude- und Traufhöhen erfolgt im Bebauungsplan entsprechend bezogen auf die mittlere anstehende Geländehöhe. Zur Orientierung dient die öffentliche Verkehrsfläche Broner Ring (**Bezugshöhe: 165.29**).

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann gemäß § 16 (6) der BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.1.3 Bauweise und Baugrenzen

In den Wohn- und Mischgebieten wird die offene **Bauweise** gem. § 22 BauNVO festgesetzt. In den Gewerbe- und Sondergebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäudelängen größer als 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt, wodurch für die Gebäude ein gewisser Gestaltungsspielraum entsteht. Die Baugrenzen entsprechen ungefähr der äußeren Umgrenzung der bereits vorhandenen Bebauung. Besonders in den geplanten Gewerbegebieten sind die Baugrenzen großzügig gestaltet, wodurch für die Gebäude eine hohe Flexibilität in der Ausnutzung der Grundstücke besteht. Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ein, um einen angemessenen Abstand der Baukörper zur Straße zu gewährleisten.

6.1.4 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Keine Änderung. Die vorhandene Tennisanlage mit Funktionsgebäude im Westteil des Plangebietes wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung: Tennisanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 des BauGB ausgewiesen.

6.1.5 Verkehrsflächen

Als Straßenverkehrsfläche, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB, wurde der Broner Ring in seinem östlichen, nördlichen und südlichen Teilstück sowie die Weingartener Straße festgesetzt. Die Fuß- und Radwege innerhalb des Plangebietes werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgelegt.

6.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Keine Änderung. Ein geplanter Feuerlöschteich mit Speicherlamelle für die Regenrückhaltung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 des BauGB östlich des GEe-4 als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung übernimmt die Funktion der Regenwasserreinigung und –rückhaltung sowie der Löschwasserversorgung. So wird die Voraussetzung zur Umsetzung einer umweltverträglichen Regenwasserbewirtschaftung geschaffen, die darauf abzielt, dass das anfallende Niederschlagswasser der künftigen versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und verzögert abgeführt wird.

6.1.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Keine Änderung. Flächen für Wald befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um eine Sukzessionsfläche, die die Kriterien zur Einstufung als Wald entsprechend § 2 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) erfüllen. (gemäß Stellungnahme TÖB-Beteiligung; Staatsbetrieb Sachsenforst vom 28.04.2006).

6.1.8 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Keine Änderung. Eine geplante private Grünfläche östlich des Baugebietes GE-2 soll als Pufferzone zwischen Gewerbe und Wohnen angelegt werden.

Auf der ausgewiesenen privaten Grünfläche sowie auf den Flächen für Natur und Landschaft sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Die Maßnahmen werden unter Punkt 6.3 Grünordnerische Festsetzungen näher beschrieben.

6.1.9 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Keine Änderung. Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die freiraumgestalterische Qualität des Gebietes nicht zu beeinträchtigen. Nicht überdachte Stellplätze/Parkflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen

Keine Änderung. Der Fuß- und Radweg, an der Weingartener Straße, ist eine wichtige Wegeanbindung Richtung Osten. Im Bebauungsplan ist eine Weiterführung dieser Wegeführung in westlicher Richtung vorgesehen. Diese Verbindung ist als Fuß- und Radweg mit Geh- und Fahrradfahrrechten dargestellt.

Für die vorhandene unterirdisch verlaufende Gasleitung im südlichen Plangebiet werden Leitungsrechte zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers gesichert.

6.1.11 Emissionskontingente

Für die einzelnen Baugebiete werden jeweils unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt. Das Gewerbegebiet GE 1 wird weiterhin durch eine Emissionskennlinie in Teilflächen mit unterschiedlich zulässigen Emissionskontingenten unterteilt.

Art der Nutzung	Flächengröße [m ²]	Nutzung	L _{EK} , tags [dB(A)]	L _{EK} , nachts [dB(A)]
GE 1 TF 1.1	32.215	ESA	51	49
GE 1 TF 1.2	13.645	ESA	52	51
GE 2	3.820	ATU	63	29
GEe 3	9.210	Gewerbe frei	64	41
GEe 4	6.105	Gewerbe frei	65	50
SO	6.975	Panda Möbel	44	39
MI 1	2.730	Autohaus	61	34
MI 2	2.834	Mischgebiet frei	61	34

[§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO]

Begründung:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Unter Beachtung der gültigen Rechtsvorschriften (DIN 18005 Teil 118005-1 – Schallschutz im Städtebau – i.V.m. TA Lärm und den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS 90, die ISO 9613-2 – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien und der DIN 45691) erfolgt die Festsetzung der Emissionskontingente zur Einhaltung der Verträglichkeit der Nutzungen im

Plangebiet untereinander und zu den benachbarten Wohnbebauungen bzw. schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des B-Plangebietes.

Mit der Festlegung dieser Emissionskontingente lassen sich die Orientierungswerte nach DIN18005 einhalten, ohne dass Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Gewerbegebiete erbracht werden müssen.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Keine Änderung. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 SächsBO als Festsetzung auch örtliche Bauvorschriften. Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und der Dächer. Er verzichtet auf Festsetzungen zur Dachform in den Gewerbe-, Sonder- und Mischgebieten.

Das Plangebiet ist in seiner Struktur und vorhandenen Bebauung architektonisch sehr vielfältig. Zu enge bauordnungsrechtliche Festsetzungen könnten diese Vielfalt einschränken.

Mit dem Verzicht auf bestimmte bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den genannten Bereichen möchte man langfristig gestalterische Handlungsspielräume lassen.

Lediglich für die Wohngebiete sind Festsetzungen zur Dachform getroffen. Entsprechend den vorhandenen Strukturen werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° zugelassen. Mit der Festsetzung zu Farbe (Farbton: natürliche Rottöne bis Brauntöne) und Material (Ziegel oder Betondachsteine) der Dacheindeckung möchte man eine homogene Dachlandschaft erzeugen. Grelle Farbgebungen sind deshalb unerwünscht.

Anders sieht es bei der Fassadengestaltung aus. Hier gilt für alle Nutzungsformen: die äußere Gestaltung der Gebäude soll sich in die bebaute Umgebung einfügen.

Das bedeutet, die Farbgebung ist so zu wählen, dass sich das Gebäude in die Farbigkeit des Straßenraumes einfügt. Für die Außenhaut der Fassade ist vorrangig Putz in traditionellen Putzarten und Putztechniken zu verwenden. Großflächig strukturierte Kunststoffverkleidungen sowie reflektierende bzw. glänzende Materialien (außer Glas) sind nicht zugelassen. Damit soll eine störende Fernwirkung ausgeschlossen und die Eigenart der Umgebung gewahrt werden.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

6.3.1 Allgemeine Festsetzungen und Hinweise

FESTSETZUNGEN

Vermeidung von Vollversiegelung

Ziel: Versiegelungsbeschränkung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung:

Wege, Plätze und Stellflächen sind, außerhalb von Bereichen wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind, in wasserdurchlässiger Bauweise wie Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc. zu befestigen.

Begründung:

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen und Kläranlagen sind Wege, Plätze und Stellflächen so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort versickern kann.

Beispiele einer Bauweisen welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen, sind: Pflasterflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Ökopflaster.

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes erfolgte die Einschränkung: „außerhalb von Bereich wo Schadstoffkontaminationen zu erwarten sind“.

Hinweis: Die Festsetzung beschränkt sich auf Wege, Plätze und Stellflächen - Erschließungsstraßen innerhalb der Baugebiete fallen nicht unter die Regelung.

Erhaltung von Bepflanzungen

Ziel: Erhalt des alten Baumbestandes

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung:

Bäume mit einem Umfang von mehr als 90 cm, gemessen 1 m über Geländeoberfläche, die ihre Standorte außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundstückszufahrten und der Waldfläche haben, sind zu erhalten. Abgänge sind durch die Neupflanzung von Laubbäumen zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung mit dem Ziel den wertvollen alten Baumbestand außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten. Mit dem Erhalt des Altbaumbestandes werden Lebensräume und Biotopverbunde erhalten. Sich mikroklimatisch positiv auswirkende Bäume bleiben bestehen und es kann die Eingliederung des Baugebietes in die Umgebung gefördert werden.

Da es im Plangebiet keine Nadelbäume gibt, welche einen Stammumfang von mehr als 90 cm in 1m Höhe aufweisen, unterliegen der Erhaltungsfestsetzung nur Laubbäume. Mit der Festsetzung, dass ausgefallene Bäume durch die Neupflanzung von Laubbäumen zu ersetzen sind, soll verhindert werden, dass Laubbäume durch standortfremde, ökologisch geringwertigere, Nadelbäume ersetzt werden.

*Zu einem hohen Anteil fallen Pappeln (Hybrid-, Pyramiden- und Balsampappeln) unter die Erhaltungssatzung. Neben den oben beschriebenen positiven Funktionen sind besonders die zahlreich vorkommenden Ast- und Stammhöhlen für die Avifauna von besonderer Bedeutung. So konnte im Jahr 2006 bspw. in den Altbaumbeständen am ehemaligen Sportplatz der Wendehals (*Junx torquilla*) nachgewiesen werden - eine Art welche nach der Bundesartenschutzverordnung „besonders geschützt“ ist und welche nach der Roten-Liste-Sachsen als „vom Aussterben bedroht“ eingestuft wird.*

Im Bereich des Broner Ringes stehen einige Bäume, deren Stammumfang größer als 90 cm ist, in Grundstückszufahrten, welche bereits in der Erschließungsstraße und dem Fußweg eingerichtet wurden, diese Bäume wurden von der Erhaltungsfestsetzung ausgenommen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 sind Anpflanz-, Bindungs- und Erhaltungsfestsetzungen zu Bäumen innerhalb von Waldflächen nicht festsetzbar - diese Bäume wurden deshalb ebenfalls von der Erhaltungsfestsetzung ausgenommen.

Im Grünordnungsplan - Plan 2 / Lageplan der landschaftspflegerische Maßnahmen - wurden die betreffenden Bäume dargestellt.²

Hinweis: *Da Pappeln mit fortschreitendem Alter zunehmend bruchgefährdet sind, ist die regelmäßige Prüfung der Verkehrssicherheit dieser Bäume von besonderer Bedeutung.*

Neuanpflanzungen auf den Baugrundstücken

Ziel: Neubegrünung

Planungsrechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung:

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen sind dabei wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.

Ersetzungsbefugnis:

Der Umfang der Gehölzpflanzungen kann um den Anteil reduziert werden, wie Bäume und Sträucher aus dem Bestand erhalten werden können (vgl. Hinweis „Erhalt bestehenden Grüns“).

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen, wenn auch eingeschränkten, Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Weiterhin dient diese Festsetzung der Integration der Baugebiete in die angrenzende Siedlungsstruktur und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Auswahl besonders geeignete Laubbaumarten für das Plangebiet:

<i>Acer campestre</i>	-	<i>Feldahorn</i>	<i>(mk)</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	<i>Bergahorn</i>	<i>(gk)</i>

² Hinweis: Die allgemeine textliche Festsetzung ist auch ohne eine zeichnerische Darstellung im B-Plan verbindlich!

<i>Betula pendula</i>	-	Sandbirke	(mk bis gk)
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche	(mk bis gk)
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gemeine Esche	(gk)
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wildapfel	(mk)
<i>Pyrus pyraster</i>	-	Wildbirne	(mk)
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche	(gk)
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche	(mk)
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde	(gk)
<i>Ulmus minor</i>	-	Feldulme	(gk)

(gK) - großkronig

(mk) - mittelkronig

Die Ersetzungsbefugnis soll den Erhalt von Bäumen und Sträuchern des Bestandes fördern welche nicht unter die Erhaltungsfestsetzung fallen.

HINWEISE:

Erhalt bestehenden Grüns

(§ 14 Abs. 4 SächsBO; § 9 Abs. 1 SächsNatSchG)

Der gesamte Baumbestand innerhalb des Planungsgebietes (auch innerhalb der Baufelder) ist nach Möglichkeit zu schonen. Fällungen, sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Während Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind zu erhaltende Bäume und Sträucher durch das Aufstellen von Bauzäunen oder / und Maßnahmen nach DIN 18 920 bzw. ZTV Baumpflege zu schützen.

Maßnahmen während der Bauzeit nach DIN 18 920 :

1. Schutz vor mechanischen Beschädigungen des Stammes durch einen Brettermantel und Abpolsterung gegen den Baum oder durch Umwicklung des Stammes mit Dränageschläuchen d 100 .
2. Schutz des Wurzelbereiches vor Abgrabung. Grabungen müssen mindestens 2 m vom Stamm entfernt erfolgen.
3. Schutz des Wurzelbereiches gegen Druckschäden durch überfahren mit schwerer Technik. In diesen Bereichen ist eine Überdeckung mit Kiessand 0/8 vorzunehmen.

4. Schutz des Wurzelbereiches vor Überfüllung mit Erdstoff

Arbeiten im Wurzelbereich, Behandlung von Wurzelschäden nach ZTV-Baumpflege:

5. Es ist alles daran zu setzen, den Schachtbereich durchlaufende Wurzeln zu erhalten. Erdarbeiten im Wurzelbereich sind grundsätzlich in Handschachtung durchzuführen.
6. Arbeiten an lebenden Grob- und Starkwurzeln dürfen die Standfestigkeit und Lebensfähigkeit des Baumes nicht gefährden. Wurzeln mit einem Durchmesser > 3 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollen vermieden werden und sind ggf. zu behandeln.
7. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittflächen sind zu glätten. Schwach- und Grobwurzeln sind schräg nach unten zu schneiden. Bei Starkwurzeln ist die Schnittfläche möglichst klein zu halten (Schnitt rechtwinklig zum Wurzelverlauf). Wurzelenden mit einem Durchmesser < 2 cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser > 2 cm mit Wundbehandlungsstoffen zu behandeln.
8. Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
9. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung (enge Stufung) und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
10. Entsprechend dem Wurzelverlust können Verankerungen und / oder ausgleichende Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden.

Schnittmaßnahmen in der Krone nach ZTV-Baumpflege:

11. Bei allen Schnittmaßnahmen ist ein arttypisches Erscheinungsbild des Baumes anzustreben.
12. Schnitte sind so zu führen, daß der Astring und/oder die vorhandene Schutzzone erhalten bleiben, eine gute Kallusbildung und Überwallung der Wunde möglich ist und kein Stummel verbleibt.
13. Schnitte am Astkragen sind so zu führen, daß der obere Punkt der Schnittlinie außerhalb der in der Gabel verlaufenden Rindenleiste liegt.
14. Starkäste sollten nur in begründeten Ausnahmefällen abgeschnitten werden.

Sämtliche Arbeiten an den Bäumen sind durch qualifizierte Fachfirmen durchzuführen.

Bei der Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Grimma zu berücksichtigen.

Artenschutz

(§ 25 Abs. 1 SächsNatSchG; § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 sowie § 42 Abs. 1 BNatSchG)

Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten sind im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen von dieser Regelung kann die Untere Naturschutzbehörde zulassen, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Maßnahmen Belangen des Artenschutzes nicht beeinträchtigen.

Vor dem Beginn des Abbruches von Gebäuden sind diese auf gebäudebewohnende Tiere hin zu untersuchen. Gegebenenfalls sind spezielle Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Abbruch nur in bestimmten Zeiträumen; Schaffung von Ersatzlebensräumen etc.).

Die Vorbereitung der Bauflächen hat außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen September und Februar zu erfolgen. Sollten außerhalb dieses Zeitraumes Erdarbeiten etc. auf den Flächen notwendig werden, ist zuvor durch eine nachweislich fachlich geeignete Person eine Absuche der Flächen auf brütende Vögel/besetzte Nester durchzuführen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde zeitnah schriftlich mitzuteilen und ggf. deren Einvernehmen herzustellen.

Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze

Für die Gehölzpflanzungen im privaten Bereich wird die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen empfohlen.

Eine Liste standortgerechter Gehölze befindet sich Kapitel 5.4 der vorliegenden Arbeit.

Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.

Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

Bodenschutz

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen.

Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.

Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrWG) abzulagern.

Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen aus dem Bestand, welche nicht wieder überbaut werden, sind zurückzubauen. Nach dem Rückbau der Versiegelungen ist der Unterboden aufzureisen und zu lockern, entstandene Volumendefizite sind durch Bodenauftrag zu kompensieren. Die Fläche ist mit 10 cm Oberboden zu übererden.

Regenwasserversickerung

Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten und die Altlastensituation es erlauben), zu verdunsten und gedrosselt in die Vorflut abzuschlagen. Das von den Dachflächen (außer Bitumendächer) abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wieder verwendet werden.

Erlauben die hydrogeologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Niederschlagswasser und kann ausgeschlossen werden, dass durch das Sickerwasser Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden, sind bei der Planung von Versickerungseinrichtungen die Hinweise und Bestimmungen des Arbeitsblattes 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu beachten

Das anfallende Regenwasser gilt nach dem Wassergesetz als Abwasser. Deren Versickerung und Einleitung in die Vorflut bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die zulässige Abschlagsmenge wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde festgelegt.

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundschichtverhältnisse wird für geplante Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung von standortkonkreten Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sofern hierbei Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem LfUG gemäß § 4 Lagerstättengesetz zu beachten.

Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser sollte die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes sowie der maßgebende Grundwasserflurabstand standortkonkret geprüft und

eine Beeinflussung von benachbarter Bebauung ausgeschlossen werden (gemäß Stellungnahme zur TÖB-Beteiligung; Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie vom 29.08.2007).

Fertigstellung der Grünflächen

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muß spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

Erhalt und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, insoweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

6.3.2 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB) sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Maßnahme 1

Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind die Bäume am Broner Ring, mit Ausnahme der zum Betriebsgelände der ESA werdenden und entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Fuß- und Radweg zwischen Leipziger Straße und Broner Ring dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Begründung:

Die Baumpflanzung wurde in der jüngeren Vergangenheit beim Bau der Verkehrsflächen angelegt. Ziel der Pflanzung war die Entwicklung von Lebensräumen und Biotopverbunden, die Verbesserung des Mikroklimas und die Eingliederung der Verkehrsflächen sowie des Gewerbe- und Sondergebietes in die Umgebung.

Damit die Bäume die vorgenannten Zielsetzungen erfüllen können, wurde deren dauerhafter Erhalt festgesetzt. Diesem Ziele dient auch die Regelung, dass ausgefallenen Bäume gleichartig zu ersetzen sind. Gleichartig bedeutet, dass bei einer Nachpflanzung ein Baum der Art zu

verwenden ist, welche ausgefallen ist. Damit kann abgesichert werden, dass die Baumreihen, welche im Bestand nur aus einer Art bestehen, ihren Charakter beibehalten.

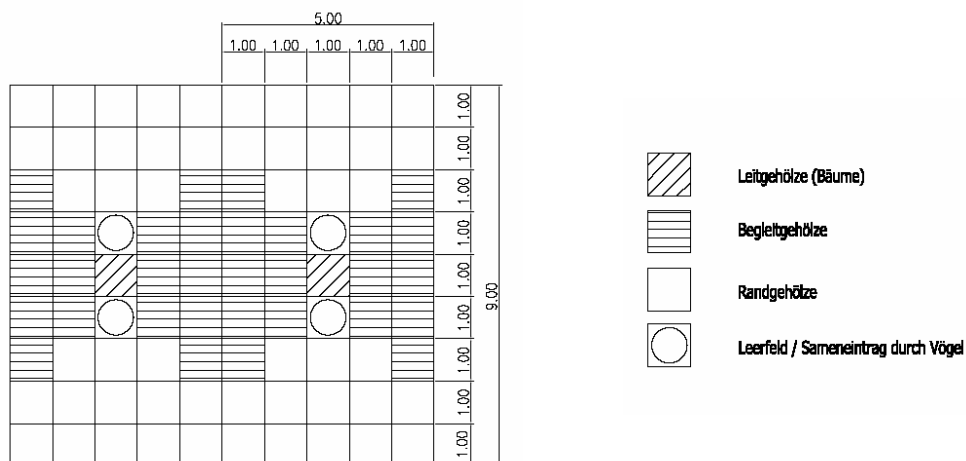
Maßnahme 2

Zum Teilausgleich der Eingriffsfolgen ist auf der privaten Grünfläche östlich der Baufläche GEE-3 eine Hecke und eine Extensivwiese anzulegen.

Die Breite der Hecke soll 9 m betragen und die gesamte private Grünfläche von Nord nach Süd durchziehen.

In die Hecke sind Bäume einzusetzen, so dass sich eine gestufte Baum- bzw. Hochhecke mit Kern-, Mantel- und Saumzone ausbildet. Die Hecke ist nach folgendem Schema (Pflanzabstand 1 x 1 m) anzulegen und auf Dauer zu erhalten:

Heckenbaustein / 9-reihige Hecke:



Für den Heckenaufbau ist eine Auswahl folgender heimischer Arten im Wechsel zu verwenden:

Leitgehölze (Bäume)

Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Quercus robur	-	Stieleiche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche

Leitgehölze (Qualität und Größenbindung: Hochstämme 2 x verpflanzt mit Ballen, 10-12 cm Stammumfang).

Begleitgehölze / hohe Sträucher

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe

Randgehölze / mittelhohe Sträucher

Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere

Bereits vorhandenen Baum- und Strauchgruppen sind zu erhalten und in die Heckenpflanzung zu integrieren.

Die Fläche außerhalb der Heckenpflanzung ist mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Im Vorfeld der Bepflanzung und der Gehölzansaat ist der Boden der privaten Grünfläche aufzureißen und zu lockern und mit einer Schicht kulturfähigem Oberboden zu übererden.

Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB):

Die Maßnahme 2 wird dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Baugebiet GE-1(Erweiterung) und GEe-3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kaserne Grimma - Teil 1“ zum Ausgleich insgesamt zugeordnet. Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes.

Begründung

Die Maßnahme 2 dient dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen, welche mit der Realisierung der Planung im Baugebiet GE-1 Erweiterung und GEe-3 verbunden sind.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung ökologisch hochwertiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die Verbesserung der Bodenfunktionen und die Abgrenzung des Gewerbegebietes vom Wohngebiet.

Auch auf das Mikroklima wirkt sich der Grünstreifen positiv aus (Frischluffentstehung, Windschutz, Staubbindung).

Bei der vorgeschriebenen Gehölzartenauswahl für die Hecke handelt es sich um einheimische und standortgerechte Gehölze, deren Verwendung erforderlich ist, um den angestrebten ökologischen Wert zu erzielen.

Auch die Festsetzung einer extensiven Wiesenpflege verfolgt dieses Ziel. Eine langjährige extensive Pflege der Wiesenfläche wird deren ökologischen Wert steigern (Aushagerung, Veränderung der Artengarnitur unter Zunahme des Anteiles wertgebender Arten, Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die Fauna). Eine extensive Pflege heißt: eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr sowie der Verzicht auf Dünger- und Pflanzenschutzmittel. Das auf den Wiesen gewonnene Mähgut ist abzutransportieren. Der Mahdtermin muss aus Gründen des Schutzes bodenbrütender Vogelarten im Allgemeinen nach dem 15. Juni liegen, und jede Frühjahrsarbeit, wie Striegeln und Walzen, muss bis zum 30. März abgeschlossen sein.

6.3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 3

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche soll als extensiv gepflegtes, strukturreiches Offenland entwickelt werden.

Dazu ist eine lockere Bepflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und die Fläche außerhalb der Gehölze ist extensiv zu pflegen.

Für die Pflanzung ist eine Auswahl folgender standortgerechter und einheimischer Laubbäume zu verwenden:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche

Die Bäume sind als Solitär oder in kleinen Gruppen (2 bis max. 4 Bäume) auf der gesamten Fläche verteilt fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität und Größenbindung: Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, 150 - 200 cm hoch).

Weiterhin sind insgesamt ca. 5 - 10 % der Fläche mit folgenden einheimischen und standortgerechten Straucharten als Einzelsträucher oder in kleinen Gruppen zu bepflanzen:

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Echte Brombeere

Die Strauchpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den einzelnen Teilflächen sind die folgende Anzahl an Bäumen und die folgende Flächengröße an Sträuchern zu pflanzen:

Flächenbezeichnung gemäß Planeinschrieb	Anzahl der zu pflanzenden Bäume in Stück	Fläche der anzulegenden Strauchpflanzungen in m ²
M3.1	58	1.645
M3.2a	36	1.010
M3.2b	16	450
M3.3	29	830
M3.4	13	380
M3.5	404	7.070

Ersetzungsbefugnis:

Der Umfang der Strauchpflanzungen kann um den Anteil reduziert werden wie Sträucher aus dem Bestand erhalten werden können.

Innerhalb der als Geh- und Fahrradfahrrecht gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von wasserdurchlässig befestigten Wegen zulässig.

Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB):

Die Kompensationsmaßnahmen auf den einzelnen Teilflächen werden folgenden Baugebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kaserne Grimma - Teil 1“ zum Ausgleich insgesamt zugeordnet:

- M3.1 dem Gewerbegebiet GE-1,
- M3.2a und M3.2b dem Gewerbegebiet GEe-3,
- M3.3 dem Gewerbegebiet GEe-4 und
- M3.4 dem Allgemeinen Wohngebiet WA-4.

Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baugrundstückes.

Begründung

Die Maßnahmen auf den Teilflächen M3.1, M3.3 und M3.4 dient dem Ausgleich der Eingriffsfolgen, die bei einer Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes in den Baugebieten GE-1, GEe-4 und WA-4 zu erwarten sind. Weiterhin dient die Maßnahme auf der Fläche M3.2 dem Teilausgleich der Eingriffsfolgen im Baugebiet GEe-3.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den einzelnen Baugebieten erfolgte auf Grundlage der Ermittlung des jeweiligen Ausgleichsflächenbedarfes - dargelegt im Kapitel 7. des Grünordnungsplans.

Die Maßnahme auf der Teilfläche M3.5 soll zum überwiegenden Teil in das Ökokonto bzw. den Ausgleichsflächenpool der Stadt Grimma aufgenommen werden - nur ein kleiner Anteil der Maßnahme 2 (ca. 2.050 m²) dient dem Ausgleich der Eingriffe, die im Zuge der geplanten Wegebaumaßnahmen (Geh- und Fahrrecht; Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung) zu erwarten sind.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung ökologisch hochwertiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die Verbesserung der Bodenfunktionen auf den Grünflächen und die Minimierung der Eingriffsfolgen auf das Landschaftsbild (Ortsrandeingrünung).

Bei der vorgeschriebenen Gehölzartenauswahl handelt es sich um einheimische und standortgerechte Gehölze, deren Verwendung erforderlich ist, um den angestrebten ökologischen Wert zu erzielen.

Der Flächenanteil der zu pflanzenden Sträucher beträgt bei den Flächen M3.1 bis M3.4 etwa 10 % der Gesamtfläche. Auf diesen Flächen ist im Bestand nur ein geringer Strauchanteil zu verzeichnen und die Ausgleichsflächen grenzen unmittelbar an den bebauten Bereich an (Ortsrandeingrünung).

Die Fläche M3.5 hingegen ist im Bestand wesentlich stärker mit Sträuchern bewachsen und dient nicht der Ortsrandeingrünung - der Anteil der zu pflanzenden Strauchflächen beträgt

deshalb nur ca. 5 %. Auch ist der Anteil der zu pflanzenden Bäume aus demselben Grunde geringer (1 Baum je 350 m² anstelle von 1 Baum je 285 m² auf den Flächen M3.1 bis M3.4)

Die Ersetzungsbefugnis soll den Erhalt von Sträuchern des Bestandes fördern.

Eine extensive Pflege bedeutet, dass diese Fläche alle 3 Jahre einmal gemäht werden muss oder ein- bis zweimal im Jahr in Form einer Hüteschafhaltung beweidet wird.

Bei einer Mahd gilt:

Um das Ziel der Entwicklung einer ökologisch hochwertigen Fläche zu erreichen, muss der Mahdtermin aus Gründen des Schutzes bodenbrütender Vogelarten nach dem 15. Juli liegen.

Mit der turnusmäßigen Mahd soll abgesichert werden, dass sich auf der Fläche ein lockerer Gehölzbestand etabliert, der die vorgenannt beschriebenen positiven Funktionen übernimmt.

Bei einer extensive Beweidung gilt:

Je nach Aufwuchs hat die Beweidung mit Hüteschafen auf nährstoffreichen / wüchsigen Standorten zweimal im Jahr zu erfolgen (Erstbeweidung Anfang bis Mitte April, Zweitbeweidung Juli bis September). Bei nährstoffarmen / schwachwüchsigen Standorten hat die Beweidung nur einmal im Zeitraum Juli bis September stattzufinden.

Bei einer Beweidung muss jedes dritte Jahr neu aufkommender Gehölzaufwuchs beseitigt werden, um eine zu starke Verbuschung der Flächen zu verhindern. Dieser Arbeitsaufwand kann reduziert werden, wenn der Schafherde Ziegen mit beigestellt werden, da diese die Gehölze stärker verbeißen.

Mit der beschriebenen extensiven Pflege wird verhindert, dass sich auf der Fläche mit der Zeit ein geschlossener Gehölzbestand - also Wald - entwickelt. Entstände durch Gehölzsukzession ein Wald, würde dieser aufgrund der im § 25 SächsWaldG formulierten Abstandsregelung (30 m Mindestabstand zwischen Gebäuden und Wald) in Konflikt mit den angrenzenden Baugebieten treten.

Hinweis: *Um den Erhalt der Pflanzungen abzusichern und um unnötige Nachpflanzungen zu vermeiden, wird dringend empfohlen die Gehölze nach der Pflanzung wirksam vor Wildverbiss zu schützen (Einzelbaumschutz, Wildschutzzäune)*

Maßnahme 4

Östlich der gewerblichen Baufläche GEe-4 ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens geplant, welches auch die Funktion eines Löschwasserteiches übernimmt.

6.4 Sonstige Belange

6.4.1 Denkmalschutz

Archäologisches Einzeldenkmal

Im Plangebiet befindet sich das archäologische Einzeldenkmal (ein Steinkreuz), alter Galgenberg am Huthübel. Es befindet sich westlich des ESA-Geländes am Rande des Plangebietes. Über weitere Denkmale ist nichts bekannt. Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

(gemäß Stellungnahme zur frühzeitigen TÖB - Beteiligung; LRA MTL vom 13.04.2006 und Landesamt für Archäologie vom 19.04.2006)

6.4.2 Umweltschutz

Altlasten

Das Vorhabensgelände ist im Sächsischen Altlastenkataster unter der Kennziffer 83124002 als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Mit Realisierung der Festsetzungen entsprechend dem B - Plan ist eine baubegleitende Untersuchung bzw. eine Sanierung notwendig. Ob und welche speziellen nutzungs- und grundwasserbezogenen Maßnahmen notwendig sind, ist durch Altlasterkundungsmaßnahmen und Bewertungen vor Beginn von Baumaßnahmen festzustellen. Durch den Vorhabenträger bzw. die einzelnen Bauherren bzw. einen von diesen beauftragten Dritten sind bisher nicht bekannt gewordene Altlasten bzw. organoleptische Auffälligkeiten im Rahmen der Bauarbeiten gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der zuständigen unteren Umweltschutzbehörde (Umweltamt LRA LK Leipzig) unverzüglich anzuzeigen. (gemäß Stellungnahme zur frühzeitigen TÖB - Beteiligung; RP Leipzig vom 19.04. und 15.06.2006)

Kampfmittelbelastung

Dem Ordnungsamt, Sachgebiet Kreispolizeibehörde, liegen Hinweise auf Kampfmittel gefährdete Flächen vor. Konkrete Anhaltspunkte für Lagerorte von Kampfmitteln liegen jedoch nicht vor.

Sollten bei der Ausführung von Bauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die zuständige Ortspolizeibehörde und der

Kampfmittelbeseitigungsdienst in Dresden, Tel.: 0351/85010, unverzüglich zu verständigen.
Dies gilt auch im Zweifelsfall. (gemäß Stellungnahme zur frühzeitigen TÖB - Beteiligung; LRA MTL vom 13.04.2006)

6.4.3 Maßnahmen aus dem B-Plan Nr. 33 im Ökokonto der Stadt Grimma

Die Mit M 3.5 innerhalb des B-Planes Nr. 33, werden als Ökokontoflächen zum Ausgleich von Eingriffen auf anderen Standorten in der Stadt Grimma (S.38, extensiv gepflegte Fläche mit lockerem Gehölzbestand) bereitgestellt.

6.5 Flächenbilanz

Planung Biotoptyp / Flächennutzungstyp	Flächengröße in m ²	Anteil in %
überbaubare Fläche	72.851	22,2
Grünflächen in Baugebieten – nicht überbaubare Flächen	33.564	10,2
Tennisanlage	9.645	2,9
Verkehrsflächen	15.259	4,6
struktureiches Offenland (extensiv gepflegte Flächen mit lockerem Gehölzbestand)	181.901	55,4
extensiv gepflegtes Grünland	3.775	1,1
Regenrückhaltebecken	1.695	0,5
Hochhecke (Neuanlage)	1.260	0,4
dichter Gehölzbestand (Übernahme aus Bestand; Integration in Gehölzpflanzung)	290	0,1
Vor- bzw. Pionierwald (Übernahme aus Bestand)	8.300	2,5
gesamt:	328.540	100,0