



# Stadt Neustadt in Sachsen

---

**Bebauungsplan Nr. 51**  
**"Umstrukturierungsgebiet Berghaus- / Schillerstraße**  
**(ehemals Fortschritt)"**  
**in Neustadt in Sachsen**

**Begründung**  
**Fassung vom 22. September 2016**  
**mit redaktionellen Änderungen vom 19.1.2017**  
**und vom 22.2.2017**

Der Bebauungsplan Nr. 51 besteht aus:

Teil A Planzeichnung - zeichnerische Festsetzungen

Teil B Textliche Festsetzungen

Bericht 15-3117/01 "Schallimmissionsprognose...  
Gewerbelärmuntersuchung" v. 14.3.2016

Bericht 15-3117/02 "Schallimmissionsprognose...  
Verkehrslärmuntersuchung" v. 14.3.2016

Artenschutzrechtliche Untersuchung v.25.5.2016

Abschlussdokumentation zur Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung v.  
15.12.2016 mit Überarbeitung vom 16.2.2017

---

**dr. braun & barth freie architekten dresden**

Bürogemeinschaft für Architektur Städtebau Dorfplanung, Tharandter Straße 39, 01159 Dresden



Auftraggeber: Stadt Neustadt in Sachsen  
Stadtverwaltung  
Markt 1  
01844 Neustadt in Sachsen

Auftragnehmer: Bebauungsplanung:  
Dr. Braun & Barth  
Bürogemeinschaft freier Architekten  
Tharandter Straße 39  
01159 Dresden  
Tel. 0351/4279730  
Dipl.-Ing. Michael Barth  
Architekt und Architekt für Stadtplanung AK Sachsen

Artenschutzgutachten:  
Schulz UmweltPlanung  
Schössergasse 10  
01796 Pirna  
Tel. 03501/46005-0  
Dipl.-Ing. agr. Jürgen Schulz  
Dipl.-Ing. (FH) Klaus Schneider

Schallgutachten und Emissionskontingentierung:  
Cdf Consulting Dr. Fürst  
Alte Dresdner Straße 54  
01108 Dresden  
Tel. 0351/8809057  
Dipl.-Ing. Dieter Friedemann  
Dipl.-Ing. (FH) Bianca Ulfik

Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung:  
BIS Beratender Ingenieur Scherzer  
Arnoldstraße 28  
01307 Dresden  
Tel. 0351/ 65355493  
Dipl.-Ing. Uwe Scherzer

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I – Begründung zum Bebauungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Grundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes .....</b>	<b>5</b>
1.1.1 Lage und Größe, Geltungsbereich und Abgrenzung des Bebauungsplanes .....	5
1.1.2 Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation .....	5
1.1.3 Zielstellung der Planung .....	6
1.1.4 Verfahren .....	6
1.1.5 Plangrundlage .....	8
<b>1.2 Höherrangige und überörtliche Planungen .....</b>	<b>8</b>
1.2.1 Landes- und Regionalplanung .....	8
1.2.2 Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan [3] .....	9
1.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK), 2. Fortschreibung, Fachteil Brachen [4,5] .....	10
1.2.4 Fach- und sonstige Planungen .....	10
<b>1.3 Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>12</b>
1.3.1 Nutzungsgeschichte [6,7] .....	12
1.3.2 Nachbarschaftsnutzungen [6,7] .....	13
1.3.3 Derzeitige Nutzungsstruktur [6, 7] .....	13
1.3.4 Denkmalschutz .....	14
1.3.5 Erschließung .....	14
1.3.6 Topographie .....	15
1.3.7 Geologie und Baugrund [13.14] .....	15
1.3.8 Altlasten [15] .....	15
1.3.9 Naturraum, Freiflächen und Artenschutz [11] .....	18
1.3.10 Grundwasser / Oberflächenwasser .....	19
1.3.11 Entwicklungspotenziale [6] .....	20
<b>2 Städtebauliche Planung .....</b>	<b>21</b>
<b>2.1 Planungskonzept .....</b>	<b>21</b>
2.1.1 Städtebauliches Konzept und Realisierungsabschnitte [6,7] .....	21
2.1.2 Verkehrliche Erschließung [8] .....	22
2.1.3 Ver- und Entsorgung .....	23
2.1.4 Brand- und Katastrophenschutz .....	24
<b>2.2 Bauliche Nutzung .....</b>	<b>25</b>
2.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	25
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	25
2.2.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO) .....	26

2.2.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB §§ 12, 14 BauNVO).....	27
<b>2.3</b>	<b>Festsetzung von öffentlichen Grün- und Erschließungsflächen sowie Versorgungsanlagen .</b>	<b>27</b>
2.3.1	öffentliche Grünflächen .....	27
2.3.2	Straßenverkehrsflächen .....	28
2.3.3	Versorgungsanlagen Elt.....	28
<b>2.4</b>	<b>Bauliche und städtebauliche Gestaltung .....</b>	<b>28</b>
2.4.1	Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen .....	28
2.4.2	Dachgestaltung .....	28
2.4.3	Einfriedungen und Bepflanzung von Grundstücksgrenzen .....	29
<b>2.5</b>	<b>Umweltschutz.....</b>	<b>29</b>
2.5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	29
2.5.2	Immissionsschutz [9,10].....	30
2.5.3	Bodenschutz [12; u.a.] .....	31
<b>2.6</b>	<b>Kennzeichnungen .....</b>	<b>32</b>
2.6.1	Altlasten .....	32
<b>2.7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften und von</b> <b>Denkmälern (§ 9 Abs. 6 BauGB), informelle Plandarstellungen .....</b>	<b>33</b>
<b>2.8</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>33</b>
2.8.1	Bodendenkmale / Bodenfunde.....	33
2.8.2	Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken .....	33
2.8.3	Bodenschutz und Abfallrecht .....	33
2.8.4	Geologie und Radonschutz.....	34
2.8.5	Hinweise zum Artenschutz.....	35
2.8.6	Hinweis auf die eingeschränkte Entwässerungsmöglichkeit von Kellergeschossen .....	35
2.8.7	Hinweis auf die bei Planungen zu berücksichtigende Barrierefreiheit.....	36
<b>2.9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>36</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>37</b>
<b>4</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>38</b>

## **Teil I – Begründung zum Bebauungsplan**

### **1 Grundlagen**

#### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ziele des Bebauungsplanes**

##### **1.1.1 Lage und Größe, Geltungsbereich und Abgrenzung des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 3,7 ha. Er wurde im SEKo der Stadt Neustadt (1. Fortschreibung vom Dezember 2007) dem Umstrukturierungsgebiet "Berghausstraße" zugeordnet. Er überstreicht ein derzeit nur zum Teil bebautes Areal südlich des Bahnhofsgeländes der Stadt Neustadt. In den Bebauungsplan sind Flächen der angrenzenden Berghaus- und Schillerstraße einbezogen worden.

Der Geltungsbereich misst ca. 3,7 ha und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Neustadt:

- Fl.-Nr. 1075/17, 1188/5, 1188/6, 1188/7, 1188/8, 1188/9, 1188/10, 1188/13 und 1188/14
- sowie Teile von Fl.-Nr. 1001/38, 1075/4, 1075/16, 1001/26 und 1265/20.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- den Fußweg am Bahngelände Flurstück Nr. 1001/39 im Norden,
- die Gewerbeflächen Flurstücke Nr. 1190/25, 1190/45 und 1190/47 im Osten,
- die Schillerstraße Flurstück Nr. 1190/7 und die Wohnbebauung an der Schiller- und Blumenstraße Flurstücke Nr. 1181f, 1181g, 1178n, 1178, 1178g, 1177m, 1178e, 1178d, 1178c, 1178a und 1178o, die Wohnbebauung an der Berghausstraße Flurstücke Nr. 1181d, 1181c und 1181, die Berghausstraße und die Fußwege Flurstücke Nr. 1001/38, 1075/4 und 1075/16 im Süden,
- die Wohnbebauung westlich der Berghausstraße Flurstücke Nr. 1107a, 1105x, 1105w, 1105v, die Unterstraße Flurstück Nr. 1104/3, den Parkplatz Flurstück Nr. 1075/16 und die Güterbahnhofstraße Flurstück Nr. 1001/40 im Westen.

##### **1.1.2 Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für das vorstehend näher bezeichnete Gebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um diesen Bereich städtebaulich zu entwickeln und neu zu ordnen.

In der 1. Fortschreibung des SEKo der Stadt Neustadt vom Dezember 2007 wird das Gebiet als Umstrukturierungsgebiet U1 "Berghausstraße / Schillerstraße" aufgeführt (Umstrukturierung grob strukturierter bzw. brach gefallener Gewerbebereiche) mit dem Ziel der Abkehr von der gewerblichen Funktion und der Vorbereitung einer Nachfolgenutzung durch die Schaffung neuer städtebaulicher, Nutzungs- sowie Erschließungsstrukturen. Dem entsprechend wurde im Mai 2013 durch die Stadt Neustadt eine Bebauungskonzeption für einen Wohnstandort erarbeitet.

Die Stadt Neustadt in Sachsen beabsichtigt nun, auf dieser Grundlage einen Wohnstandort mit gemischter Nutzung entlang der Schillerstraße zu entwickeln.

Das Gebiet ist grundsätzlich als Innenbereich nach §34 BauGB bebaubar. Für die Entwicklung einer kleinteiligen Baustruktur mit Wohngebäuden im Grundstücksinneren und die neu zu ordnende innere Erschließung sowie die bauplanungsrechtliche Einordnung der Wohnbebauung in Nachbarschaft zur vorhandenen gewerblichen Nutzung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, in dem

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Stellung der Gebäude
- die Geschossigkeit
- die überbaubare Grundstücksfläche

- Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen
- Flächen und Maßnahmen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festzusetzen sind.

### **1.1.3 Zielstellung der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 51 soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur baulichen Entwicklung des Standortes zum Wohn- und Gewerbestandort schaffen.

Das Gebiet hat keine stadtstrukturelle Vorprägung. Eine Anknüpfung an historisch existierende Baustrukturen ist hier nicht gegeben. Das ehemals das Stadtbild dominierende Verwaltungsgebäude ist nicht mehr vorhanden, der lagerhafte, viergeschossige Funktionsgeschossbau bildet keine gestalterische Grundlage für die Weiterentwicklung des Gebietes.

Ziel soll daher eine offene, kleinteilige Bebauung mit hohem Grünanteil in Fortführung südlich und westlich angrenzender Siedlungsstrukturen sein. Das Parallelstraßenkonzept von 1913 des südlich angrenzenden Siedlungsgebietes Blumenstraße ließe sich bis zur Berghausstraße fortsetzen. Bisher das Gebiet prägende großflächige Gebäudestrukturen sollten künftig ausgeschlossen bleiben. Mit diesem Entwicklungsziel ist die gewerbliche Nutzung an der Schillerstraße vereinbar.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines Wohnstandorts im Anschluss an das Siedlungsgebiet entlang der Berghausstraße und der Blumenstraße und Fortführung dessen städtebaulicher Struktur des durch kleinteilige Bebauung in offener Bauweise und hohem Grünanteil;
- Sicherung und Weiterentwicklung nicht störender gewerblicher Nutzungen entlang der Schillerstraße und städtebauliche Integration der bestehenden Bebauung;
- Festsetzung der zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen, der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Geschossigkeit sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen und eines Spielplatzes;
- Behandlung und Berücksichtigung des Artenschutzes;
- Sicherung der ausreichenden Erschließung des Gebietes durch Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen.

### **1.1.4 Verfahren**

#### **1.1.4.1 Beschleunigtes Verfahren**

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage § 2, 2a BauGB aufgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage §13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung (Beschleunigtes Verfahren), durchgeführt, ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Grünordnungsplan und ohne Umweltbericht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wird auf Grundlage §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 2 für die Dauer eines Monats. Zu dieser Zeit kann sich die Öffentlichkeit in der Stadtverwaltung Neustadt über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und Äußerungen hierzu vorbringen.

Die Beteiligung der Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgt nach §4 Abs. 2.

#### **1.1.4.2 Anwendbarkeit §13a BauGB**

Die Zulässigkeit der Anwendung §13a BauGB wurde wie folgt geprüft.

- <b>Gesamtfläche Geltungsbereich:</b>	<b>37.105,00 m<sup>2</sup></b>
- davon für öffentliche Straßenverkehrsflächen (äußere Erschließung):	5.215,00 m <sup>2</sup>
- davon für öffentliche Straßenverkehrsflächen (innere Erschließung):	3.084,00 m <sup>2</sup>
- davon für öffentliche Grünflächen:	1.146,00 m <sup>2</sup>
- davon für Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet nach §3 BauNVO:	14.770,00 m <sup>2</sup>
- davon bebaubar gemäß textlicher Festsetzung maximal 30 %:	4.431,00 m <sup>2</sup>
- nach §19 (4) hinzu zu rechnende Flächen, maximal 50% der Fläche gemäß textlicher Festsetzung:	2.216,00 m <sup>2</sup>
- davon für Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet nach §8 BauNVO:	12.890,00 m <sup>2</sup>
- davon bebaubar gemäß textlicher Festsetzung maximal 60 %:	7.734,00 m <sup>2</sup>
- nach §19 (4) hinzu zu rechnende Flächen, bis maximal 80% der Grundstücksfläche gemäß textlicher Festsetzung:	2.578,00 m <sup>2</sup>
- <b>nach §19 Abs. 2 BauNVO bebaubare Gesamtfläche</b>	<b>16.959,00 m<sup>2</sup></b>

Die nach §19 Abs. 2 BauNVO bebaubare Gesamtfläche liegt mit 16.959,00 m<sup>2</sup> unter der gesetzlichen Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

Es werden keine weiteren Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung:

In Anwendung Anlage 1 UVP Nr. 18.7 / 18.8 fällt das Bauvorhaben als Vorhaben im bisherigen Innenbereich weder nach der Lage, der Art noch nach der Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Absatz 2 BauNVO in den Bereich der UVP Prüfpflicht bzw. der allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls (siehe 2.1: unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bebaubarer Gesamtfläche).

Es ist daher nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche, nachteilige Umweltwirkungen in Bezug auf die Schutzgüter des UVPG ausgehen.

Es ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben Beeinträchtigungen in Bezug auf die in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ausgehen und es ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben Beeinträchtigungen in Bezug auf die in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ausgehen.

§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB fordert die Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. In unmittelbarer räumlicher und sachlicher Nähe zum Vorhaben existieren keine Flora-Fauna-Habitate (FFH) und Vogelschutzgebiete (SPA).

Das Vorhaben erfüllt die in §13a BauGB genannten Kriterien. Das Bebauungsplanverfahren kann daher auf Grundlage §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

#### 1.1.4.3 Verfahren

##### *Aufstellung:*

Der Stadtrat der Stadt Neustadt in Sachsen hat in seiner Sitzung am 17.9.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 51 nach § 13a BauGB gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Veränderungssperre beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss der Veränderungssperre sind gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.9.2014 im Amtsblatt Nr. 19/2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

##### *Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden:*

Der Stadtrat der Stadt Neustadt in Sachsen hat am 15.06.2016 in Öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes für die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.



Die Stadt Neustadt hat auf Grundlage §4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt.

Der Auslegungsbeschluss ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 01.7.2016 im Amtsblatt Nr. 13/2016 und durch Aushang am 1.7.-13.8.2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Entwurf hat gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11.07.2016 bis 12.08.2016 in der Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und eine Änderung des Erschließungskonzeptes haben Änderungen der Planzeichnung und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen zur Folge und erfordern die Auslegung einer zweiten Entwurfsfassung.

Der Auslegungsbeschluss ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 01.7.2016 im Amtsblatt Nr. 13/2016 und durch Aushang am 4.11.-16.12.2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Der überarbeitete Entwurf hat gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 14.11.2016 bis 15.12.2016 in der Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen öffentlich ausgelegen. Die von der Änderung des Entwurfes berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben v. 21.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.11.2016 aufgefordert worden.

Nach Vorlage der am 15.12.2016 vorliegenden abschließenden Gefährdungsabschätzung und deren Einarbeitung in die Planunterlagen wurde der 2. Entwurf vom 22.09.2016 mit redaktionellen Änderungen vom 19.1.2017 in der Zeit vom 06.02.2017 bis 20.02.2017 erneut öffentlich ausgelegt und die von der Planung berührten Behörden beim Landkreis beteiligt. Hierzu wurden durch das Landratsamt am 20.2.2017 abschließende Hinweise und Anforderungen des Fachbereichs Abfallrecht, Bodenschutz und Altlasten mitgeteilt.

### **1.1.5 Plangrundlage**

Die digitale Plangrundlage ist einschließlich der Flurstücksgrenzen ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Stadt Neustadt in Sachsen, zur Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen. Höhenbezug der Plangrundlage ist DHHN92, der Lagebezug UTM-33. Für die Verkehrsplanung lag eine Lage- und Höhenvermessung vor.

## **1.2 Höherrangige und überörtliche Planungen**

### **1.2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **1.2.1.1 Vorbemerkung**

Der Landesentwicklungsplan hat auf die verbindliche Bauleitplanung auch unmittelbare Auswirkungen. Konkretisiert werden die Ziele der Landesplanung auf der Ebene der Regionalplanung, die wiederum den Handlungsrahmen für die Flächennutzungsplanung bieten. Für die Bebauungsplanung ist unmittelbar der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt in Sachsen zielgebend. Die für die Bebauungsplanung relevanten Ziele der Landes- und Regionalplanung werden im Folgenden aufgeführt, insofern sie als Grundlage dieser Bebauungsplanung gelten. Aufgrund der Stützung der parallel im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die verbindliche Bauleitplanung werden die regionalplanerischen Ziele auch im Bebauungsplanverfahren relevant. Die raumordnerischen Ziele sind besonders angesichts der Einordnung einer großflächigen Handelseinrichtung von Belang. Die für die Bebauungsplanung relevanten Ziele der Landes- und Regionalplanung werden im Folgenden aufgeführt.

#### **1.2.1.2 Landesentwicklungsplan (LEP 2013) Sachsen [1]**

Es gilt der LEP 2013, beschlossen am 12.7.2013, am 30.8.2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und am 31.08.2013 in Kraft getreten.



Die Stadt Neustadt in Sachsen gehört zum verdichteten Bereich im ländlichen Raum, zum Mittelbereich des Mittelzentrums Pirna, wird einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (grenznahe Gebiet) zugeordnet. Neustadt ist Grundzentrum mit Nahbereich des Stadtgebietes (Ziel Z 1.3.8). Grundzentren ergänzen Ober- und Mittelzentren. Eine Einstufung von Neustadt und Sebnitz als kooperierendes Mittelzentrum ist im LEP zwar untersucht, aber nicht festgelegt worden.

Für die Bauleitplanung ist Grundsatz G 1.2.4 zu beachten: Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

Der Bebauungsplan schöpft vorhandenes Entwicklungspotenzial im Sinne Ziel Z 2.1.3.3 (grenznahe Gebiete) aus.

Der Bebauungsplan entspricht den Grundsätzen G 2.2.2.2 (Zuführung von Brachflächen einer neuen Nutzung), G 2.2.2.3 (Nutzung städtebaulich integrierter Lagen) und G 2.2.1.1 (Vermeidung Neuinanspruchnahme von Freiflächen).

Er folgt den Zielen Z 2.2.1.3 (Festsetzung von Baugebieten in zumutbarer Entfernung zu Versorgungs- und Siedlungskernen), Z 2.2.1.4 (städtebauliche Anbindung an in Zusammenhang bebaute Ortsteile), Z 2.2.1.7 (Entwicklung brach gefallener, zur Siedlungsfläche gehöriger Bereiche), Z 2.2.1.9 (Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft an anderer Stelle des Stadtgebietes).

Auch Grundsatz G 4.1.3.2 findet sich in der Standortwahl wieder: Die Entwicklung ist auf einer Fläche geplant, deren Boden bereits anthropogen vorbelastet ist, keine Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde hat.

#### 1.2.1.3 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge [2]

Am 25. September 2013 wurde mit Beschluss der Verbandsversammlung das Verfahren zur 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans eingeleitet. Am 16. Oktober 2015 endete das Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf der 2. Gesamtfortschreibung nach § 6 Abs. 1 SächsLPIG i. V. m. § 9 ROG.

Für die Planung relevante Regionalplan ist die in der vom Sächsische Staatsministerium des Innern mit Bescheid vom 28.08.2009 genehmigte Fassung (außer Teil Windenergienutzung des Kapitels 14.2). Der Regionalplans trat mit Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 47/2009 vom 19.11.2009 in Kraft.

Folgende Ziele und Kartendarstellungen des Regionalplanes sind für diese Bauleitplanung richtungsweisend:

Ziel 2.4 weist für das Grundzentrum Neustadt i. Sa. den Ortsteil Neustadt i. Sa. als Versorgungs- und Siedlungskern aus. Die Entwicklung der Fläche folgt dem Grundsatz G 6.1.1 (Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungen) insofern, dass verfügbare Baulandpotenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen in Neustadt einerseits zurückgehen, andererseits die Wiederbelebung der Brachfläche südlich des Bahnhofs ein in der Stadtplanung Neustadt fest verankertes Entwicklungsziel zur Entwicklung der Stadtstruktur und eines bedarfsgerechten Wohnungsbestandes ist.

#### 1.2.2 **Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan [3]**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt mit den Ortsteilen Krumhermsdorf und Polenz als vorbereitender Bauleitplan wurde für eine Laufzeit bis 2010 erarbeitet, am 20.5.1998 durch den Stadtrat beschlossen, in der Fassung vom 20.4.1999 mit Datum vom 29. Juli 1999 mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt und zuletzt geändert am 31.03.2004.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Angesichts der vorhandenen gewerblichen Nutzung im Bereich Schillerstraße und an der Berghausstraße

einerseits und dem Entwicklungsziel zur Ansiedlung von Wohnnutzung ist eine gleichmäßige Nutzungsmischung des Gebietes mit Wohnen und Gewerbe planerisch nicht sinnvoll und in der Realität nicht umsetzbar. Dennoch wird dem Planungsziel der Flächennutzungsplanung gefolgt durch eine paritätische Flächenfestsetzung als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe – 1,3 ha) und Allgemeines Wohngebiet (WA – 1,4 ha).

### **1.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (InSEK), 2. Fortschreibung, Fachteil Brachen [4,5]**

Die Stadt Neustadt in Sachsen hat mit Stand vom Dezember 2001 in einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (InSEK) Perspektiven und Möglichkeiten der Gesamtstadtentwicklung aufgezeigt und als Grundlage der weiteren Stadtentwicklung festgeschrieben. 2007 wurden im Rahmen der 1. Fortschreibung als SEKo die Fachkonzepte Wohnen und Wirtschaft überarbeitet. In dieser wird das Gebiet als Umstrukturierungsgebiet U1 "Berghausstraße / Schillerstraße" aufgeführt (Umstrukturierung grob strukturierter bzw. brach gefallener Gewerbebereiche) mit dem Ziel der Abkehr von der gewerblichen Funktion und der Vorbereitung einer Nachfolgenutzung durch die Schaffung neuer städtebaulicher, Nutzungs- sowie Erschließungsstrukturen.

Am 19.11.2015 wurde der Fachteil Brachen zum InSEK als Umsetzungskonzept für städtische Entwicklungsmaßnahmen auf brach gefallenem Siedlungsflächen den Stadtrat bestätigt. In diesem Umsetzungskonzept werden Teilobjekte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Entwicklungsmaßnahme K3 (Berghausstraße 3a, Tischlerei) und K6 (Schillerstraße 12, ehem. Trafohaus) als Maßnahmen bis 2020 benannt. Ziel ist, den mit dem Rückbau des vielgeschossigen Bürogebäudes begonnenen Entwicklungsprozess im Bereich des am Bürogebäude angebauten Produktionsgebäudes (Tischlerei) und der ehemaligen Trafostation an der Schillerstraße fortzusetzen.

### **1.2.4 Fach- und sonstige Planungen**

#### **1.2.4.1 Entwicklungsstudie Wohnungsbau im Umstrukturierungsgebiet Berghausstraße, Mai 2013 [6]**

In einer Entwicklungsstudie wurde im Auftrag der Stadtverwaltung die Nachnutzung der durch den Rückbau frei gewordenen Flächen zwischen Berghaus-, Blumen- und Schillerstraße (Umstrukturierungsgebiet "Berghausstraße" gem. SEKo) für individuellen Wohnungsbau untersucht. Zur Entscheidungsfindung wurden mögliche Bebauungsvarianten sowie eine etappenweise Realisierung untersucht. Die im Ergebnis dieser Studie getroffene Entwicklungsentscheidung ist Grundlage für diese Bebauungsplanung geworden.

#### **1.2.4.2 Entwicklungsstudie Umnutzung Schulungsgebäude Berghausstraße 3a, November 2013 [7]**

In einer weiteren Entwicklungsstudie wurde im Auftrag der Stadtverwaltung die Nutzbarkeit des ab 1969 errichteten Funktionsgeschossbaus Berghausstraße 3a, zuletzt genutzt als Schulungsgebäude, z.B. für Wohnen oder Kleingewerbe und damit dessen Einordenbarkeit innerhalb des künftig mehr durch Wohnnutzung geprägten Gebietes geprüft. Hierfür wurden zur Entscheidungsfindung mögliche Umbauvarianten und der Rückbau des Produktionsflachbaus untersucht. In das Untersuchungsgebiet einbezogen war der Bereich des Güterbahnhofs. Die im Ergebnis dieser Studie getroffene Entwicklungsentscheidung ist in diese Bebauungsplanung eingeflossen.

#### **1.2.4.3 Erschließung Wohngebiet Berghausstraße, Vorplanung, Dezember 2015 [8]**

Die für die verkehrliche und medienseitige Erschließung des Wohngebietes wurde im Dezember eine von der Stadtverwaltung beauftragte Vorplanung vorgelegt, die die Ergebnisse der städtebaulichen Entwicklungsstudie durch eine Fachplanung untersetzt. Die Ergebnisse der Vorplanung sind mit leichten Änderungen in den Städtebaulichen Gestaltungsplan übernommen worden.

#### **1.2.4.4 Schallimmissionsprognose, März 2016 [9,10]**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Umstrukturierungsgebiet Berghausstraße“ in Neustadt in Sachsen wurden für die Baufläche Schallimmissionsprognosen für Gewerbelärm und für Verkehrslärm in Auftrag gegeben. Diese wurde zum Bestandteil der Planung. Die auf den

Vorgaben fußenden Festsetzungen sind bei der Planung von Bauvorhaben einzuhalten und deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In einer Emissionskontingentierung werden einzelnen Gewerbeflächen „Lärmkontingente“ in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln zugewiesen. Damit wird zum einen festgelegt, welchen Geräuschanteil eine einzelne Baufläche einhalten muss. Zum anderen wird sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Gewerbe an der schutzwürdigen Bebauung als Summe aller Gewerbeflächen eingehalten werden.

Im Ergebnis der Verkehrslärmuntersuchung wurde festgestellt, dass die geplante Wohnbebauung insbesondere durch den Straßenverkehr auf der Berghausstraße belastet wird und die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bei Gebäuden direkt an der Berghausstraße überschritten sind und Maßnahmen für den Schallschutz erforderlich werden.

#### 1.2.4.5 Artenschutzrechtliche Untersuchung, Mai 2016 [11]

Die Belange des Artenschutzes sind zu prüfen und in die Planung einzustellen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde zum Bestandteil der Planung. In der Untersuchung wurden Biotopausstattung und Habitatsstrukturen erfasst, der Artenbestand unter Ausschluss nicht relevanter Arten geprüft und die Betroffenheit von Fledermäusen, bestimmter Vogelarten und von Zauneidechsen bewertet.

Die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung aufgeführten Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise übernommen worden. Die festgesetzten Maßnahmen sind bei der Baulanderschließung und in der Realisierung von Einzelbauvorhaben nachzuweisen. Die Hinweise betreffen über den Regelungsumfang des BauGB hinausgehende Maßnahmen und sind bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu beachten.

#### 1.2.4.6 Kurzdokumentation Bodenuntersuchung, ehemaliges Trafogebäude Fl.-Nr. 1188/8 SALKKA- Nr.: 87 227 002, TF 003. 06.11.2013 [19]

Das Fl.-Nr. 1188/8 wurde einer nachnutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung unterzogen. Entsprechend der geplanten und mit dem LRA SOE Ref. A/B/A abgestimmten Vorgehensweise wurden Feldarbeiten durchgeführt und die Materialien beprobt. Nach Vorliegen der Analysenergebnisse wurden die Resultate zur Bodenuntersuchung und die damit verbundene Gefährdungsabschätzung mit Hinweisen zur zukünftigen Flächennutzung mitgeteilt.

#### 1.2.4.7 Bodenuntersuchung Fl.-Nr. 1188/13, April 2016 [12]

Für das Fl.-Nr. 1188/13 (von der Stadt Neustadt im Jahr 2009/2010 ober- und unterirdisch zurückgebautes Büro- und Verwaltungsgebäude) ist einer nachnutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung vorbehalten, die Möglichkeit einer Wohnnutzung zu beurteilen. Aus diesem Grund wurde dies im April 2016 untersucht. Neben der Bewertung des Oberbodens wurden die vorliegenden Analysenergebnisse aus der Deklarationsuntersuchung des Beton- RC- Verfüllmaterials aus 2009 mit den ermittelten Prüfwerten verglichen und eine nachnutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit Hinweisen zur zukünftigen Flächennutzung gegeben (vgl. 1.3.9).

#### 1.2.4.8 Abschlussdokumentation zur Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung v. 15. Dezember 2016 [18]

Für die sich innerhalb des Bebauungsplangebietes befindlichen, im SALKKA als Altstandort erfassten Flurstücke 1188/5, 1188/9, 1188/10 und 1188/13 wurde eine Gefährdungsbewertung durchgeführt und Maßnahmen für eine Nachfolgenutzung erarbeitet. Die Untersuchung enthält Aussagen zu den Ergebnissen der Feldarbeiten/ Probeentnahmen und zur nachnutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung sowie die Empfehlungen und Hinweisen zur zukünftigen Flächennutzung.

## **1.3 Bestandsbeschreibung**

### **1.3.1 Nutzungsgeschichte [6,7]**

Das Planungsgebiet liegt zwischen der ursprünglich vom Markt kommenden, in der heutigen Bahnhofstraße fortführenden historischen Wegebeziehung Neustadt - Krumhermsdorf, die heutige Berghausstraße, und einer aus der östlichen (Böhmischen?) Vorstadt in das Umland führenden Wegebeziehung, der heutigen Schillerstraße, am nordöstlichen Hang einer westlich der Berghausstraße liegenden Kuppe.

Das Gebiet war geprägt durch eine west-östlich gerichteten hangparallelen Streifenflur mit zum Teil recht schmalen Zuschnitten. Diese wurden vermutlich ackerbaulich genutzt, zum Teil auch durch Obstgärten.

Ab dem Zeitpunkt des Baus der Eisenbahnstrecke Bautzen-Bad Schandau und Neustadt-Dürröhrsdorf zwischen 1874 und 1877 (die Bahnhofsanlagen stellten zunächst auch eine Entwicklungsgrenze für die Stadt in Richtung Süden dar) war die direkte Verbindung zum Stadtzentrum unterbrochen. Die Güterbahnhofstraße verknüpfte die heutige Berghausstraße über Umwege mit der Innenstadt.

Die bauliche Entwicklung ist ab 1877 nachweisbar. Aus den Bauakten der Stadt Neustadt lässt sich die bauliche Entwicklung gut rekonstruieren. Sie verlief in vier wesentlichen Etappen:

1. Zunächst etablierten sich ab/bis 1877 an der Güterbahnhofstraße Wohn- und Gewerbegebäude, später auch ein Gasthaus (Sachse). Die Gebäude wurden ab 1972 schrittweise abgebrochen, zuletzt 1992 des ehemaligen Gasthofes Feldschlösschen (Sachse) an der Berghausstraße (Abbruchgenehmigung vom 13.4.1992).
2. Ab 1913 "sprang" dann die bauliche Entwicklung der Südvorstadt über die Bahnanlagen: Der südlich der vorhandenen Bebauung liegende Teil der Streifenflur wurde parzelliert und vereinzelte Grundstücke mit städtisch wirkendem Mietwohnungsbau bebaut (Berghausstraße 5, Blumenstraße 7, 13, 17, 19).

Die Blumenstraße wurde als öffentliche Straße (Straße C) errichtet und etwa mittig zwischen Schiller- und Berghausstraße eine Querschließung vorgesehen und teilweise parzelliert (Fl.-Nr. 1177m). Aus den Bauakten um 1913 erschließt sich auch die Absicht, nördlich der Blumenstraße weitere parallel geführte öffentliche Straßen (z.B. Straße D, Einmündung nördlich Berghausstraße Nr. 5) anzulegen.

Die bis zum ersten Weltkrieg "liegen gebliebenen" Grundstücke wurden bis 1945 teilweise mit sich am Siedlungswohnungsbau orientierenden Gebäuden (Schillerstraße 14/16-1926; 18-1936; 22-1934; Blumenstraße 5 1938) bebaut. Weitere Wohngebäude entstanden 1972 (Blumenstraße 9), 1994 (Blumenstraße 1-3) und 2008 (Berghausstraße 7).

3. Mit der steigenden wirtschaftlichen Bedeutung des östlich angrenzenden Stammwerkes des Kombinats Fortschritt Landmaschinen wurden die bisher nur teilweise bebauten Flächen westlich der Schillerstraße als Baulandreserve herangezogen und in drei Stufen bebaut: das Feuerwehrrätehaus Schillerstraße 4 ab 1960, das EDV- und Produktionsgebäude (Elektronische Datenverarbeitungsanlage R300 Informationszentrum) und Trafostation ab 1969, das Küchen- und Speisesaalgebäude ab 1973 und schließlich bis 1978 das Verwaltungsgebäude Berghausstraße 3 (Typ Leipzig). Von hier aus wurde die gesamte landtechnische Industrie der DDR verwaltet. Das sechsgeschossige Bürogebäude war ein Symbol der industriellen Entwicklung der Stadt in den 1970er- und 1980er-Jahren. Für einen Erweiterungsbau gleicher Kubatur war östlich davon in Richtung Schillerstraße eine Reservefläche vorgesehen.
4. Nach Auflösung des Kombinates im Frühsommer 1990 entstanden unter Treuhandverwaltung zunächst 53 GmbHs. Der Stammbetrieb in Neustadt in Sachsen wurde als Fortschritt Erntemaschinen GmbH weiter geführt. Folge war eine stark sinkende Nutzungsintensität auf dem betrachteten Terrain.

Feuerwehr und Funktionsgeschossbau konnten nachgenutzt werden (Fertigungstechnik GmbH Schillerstraße 4, 1998; Schulungsgebäude Internationaler Bund, Einrichtung Neustadt Berghausstraße 3a).

Die sechsgeschossige ehemalige Fortschritt-Verwaltungszentrale wurde durch die Stadt Neustadt 2009/2010 mit Fördermitteln zurückgebaut. Der Einsatz von Fördermitteln war daran geknüpft, dass die Fläche zehn Jahre lang von baulicher Nutzung freigehalten wird.

Im Jahr 2013 wurden das Küchen- und Speisesaalgebäude Schillerstraße 8 sowie die Baracke Schillerstraße 10 in Verantwortung der Stadt Neustadt zurückgebaut.

### **1.3.2 Nachbarschaftsnutzungen [6,7]**

Im Osten grenzt jenseits der Schillerstraße ein weitläufiges Gewerbe- und Industriegebiet (ehemals Fortschritt) an, deren Hauptnutzer der Wohnmobilhersteller CAPRON ist. Unmittelbar entlang der Schillerstraße erstreckt sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit mehrgeschossigen Gewerbebauten und hohen Gewerbehallen.

Im Norden grenzt das Gebiet an den ehemaligen Güterbahnhof Neustadt an, der derzeit weitgehend untergenutzt ist, eine ausgeräumte Fläche darstellt und deren Einbeziehung in die Stadtstruktur künftig erforderlich wird.

Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete. Während sich westlich der Berghausstraße eine weitgehend homogen gestaltete Siedlung der Dreißigerjahre erstreckt mit eingeschossigen sattelbedachten Doppelhäusern, bildet das südlich angrenzende Wohngebiet um die Blumenstraße ein städtebauliches Konglomerat aus unterschiedlichen Bau- und Stilepochen. Hier finden sich einzelnstehende ein-, meist zwei-, auch dreigeschossige Wohngebäude, aber auch Doppelhäuser. Die durchschnittliche Grundstücksüberbauung liegt bei etwa 30 Prozent.

### **1.3.3 Derzeitige Nutzungsstruktur [6, 7]**

#### **1.3.3.1 Nutzungsdefizite und Bauzustand**

Die ehemalige Trafostation Schillerstraße 12 wird als Lager genutzt.

Teilweise genutzt und mit baulichem Erneuerungsbedarf stellt sich das eingeschossige ehemalige Produktionsgebäude Berghausstraße 3a dar.

In Nutzung und gutem baulichen Zustand befinden sich hingegen das Produktionsgebäude Schillerstraße 4 (Fertigungstechnik GmbH) und der viergeschossige Funktionsgeschossbau Berghausstraße 3a.

Auf den Dächern der Gebäude Berghausstraße 3a sind Photovoltaikanlagen mit einer langfristigen Nutzungsdauer installiert, was die Verfügbarkeit dieser Flächen für eine mittelfristige städtebauliche Gesamtentwicklung des Gebietes stark einschränkt.

#### **1.3.3.2 Bauliche Gestaltung**

Das Gebiet hat, besonders nach dem Abbruch des Verwaltungsgebäudes und des Küchen- und Speisesaalgebäudes keine eindeutige bauliche Prägung. Der 100 Meter lange Block des Funktionsgeschossbaus dominiert die Südseite des Bahnhofsgeländes.

Schon aus dem Entwicklungsziel der Umstrukturierung liegt eine mittel- und langfristige Fortführung der südlich angrenzenden kleinteiligen baulichen Struktur des Siedlungsgebietes und die bauliche Orientierung daran nahe. In dieses Konzept ist die Baumasse des ehemaligen Bürogebäudes nur schwer integrierbar. Andererseits ist es schwer vorstellbar, die kleinteilige Bebauung mit individuellen Bauwerken umzusetzen, wenn die Gebäude auf Fl.-Nr. 1188/5 ungenutzt brach fallen sollten. Diese Fläche ist daher gesondert städtebaulich zu entwickeln.



### **1.3.4 Denkmalschutz**

#### **1.3.4.1 Hochbauliche Denkmale**

Im Plangebiet sind keine hochbaulichen Denkmale vorhanden.

#### **1.3.4.2 Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Eine Pflicht zur Beantragung einer Genehmigung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen und allen Eingriffen in den Boden nach §14 SächsDSchG besteht nicht. Die ausführenden Firmen sind darüber zu informieren, dass gemäß § 20 SächsDSchG Meldepflicht von Bodenfunden besteht.

### **1.3.5 Erschließung**

#### **1.3.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Im Gebiet existieren keine öffentlichen Erschließungsflächen. Die innere Erschließung der Grundstücke stellt sich grundstücksrechtlich kompliziert dar:

Der Funktionsgeschossbau (Fl.-Nr. 1188/5) hat eine eigene Zufahrt direkt von der Berghausstraße und einen Stellplatzbereich vor der Gebäudenordseite.

Über Fl.-Nr. 1188/6 führt eine betonierte Zufahrt von der Berghausstraße mit geringer Breite, die als Erschließung des Produktionsflachbaus (Tischlerei) Berghausstraße 3a genutzt wird. Die Einmündung zur Berghausstraße ist verkehrstechnisch zurzeit unzureichend (Sichtdreiecke, Ausrundung, Höhenabsatz). Von der Schillerstraße her hat Fl.-Nr. 1188/6 nur einen fußläufigen Zugang.

Fl.-Nr. 1188/7 hat keinen direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen.

Die Grundstücke an der Schillerstraße (1188/8, 1188/9, 1188/10) haben direkt von dieser aus Zufahrten.

Fl.-Nr. 1188/13 hat derzeit keine Zufahrt, grenzt jedoch unmittelbar an die Berghausstraße.

#### **1.3.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Obwohl über die Berghausstraße (S156) derzeit zwei Buslinien führen (264, 267), sind unmittelbar im bzw. am Plangebiet keine Haltestellen vorhanden. Die nächste Bushaltestelle ist jedoch in der Berghausstraße fußläufig gut erreichbar. Zu diesem Zweck wäre es sinnvoll, bereits ab dem 1. Bauabschnitt die fußläufige Verbindung zur Berghausstraße aufrechtzuhalten.

Außerhalb des Geltungsbereiches und in Sichtweite zum Plangebiet befindet sich die Schnittstelle Bus/Bahn am Bahnhof Neustadt, die zurzeit nur durch die Bahnunterführung und die Otto-Nuschke-Straße erreicht werden kann. Wenn es mittelfristig gelänge, eine wie auch immer ausgebildete Verbindung zwischen Berghausstraße und Bahnhof über das brach gefallene Güterbahnhofsgelände anzubieten, wäre der Standort geradezu ideal an Bus und Bahn angebunden.

#### **1.3.5.3 Stadttechnische Erschließung**

In den umliegenden Straßen Berghausstraße und Schillerstraße sind sämtliche für das Gebiet erforderliche Medien vorhanden. In der Berghausstraße verläuft eine Abwassersammelleitung (Mischsystem) aus Stahlbeton mit DN 400 bis 600. In der Schillerstraße verläuft eine Abwassersammelleitung (Mischsystem) DN 600.

Aus den Bauakten Berghausstraße 3a und Schillerstraße 8 lässt sich im Umfeld der vorhandenen und ehemaligen Gebäude eine hohe Anzahl von in der Erde befindlichen Versorgungsleitungen vermuten, insbesondere solche, die intern aus dem Stammbereich Fortschritt zu den Verwaltungsgebäuden jenseits der Schillerstraße geführt wurden und ggf. noch in Betrieb sind.

Nach Aussage Bauamt Neustadt verläuft die Einspeisungsleitung von der Photovoltaikanlage quer über die Grundstücke und wird bei der baulichen Entwicklungsmaßnahme zu korrigieren sein.

**1.3.6 Topographie**

Das Plangelände fällt um ca. 7,6 m nach Nordosten ab. Der höchste Punkt befindet sich mit 347,6m NHN an der Südwestecke an der Berghausstraße, der tiefste bei 339,96m NHN auf der Kreuzung Schillerstraße Berghausstraße. Die Südostecke (Grundstück Trafo) liegt bei ca. 343,80m NHN, fast vier Meter Höhenunterschied entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Die geplanten Gebietszufahrten liegen bei ca. 347,35 NHN (Berghausstraße West), 341,40m NHN (Berghausstraße Nord) und 343,10m NHN (Schillerstraße). Der Bereich entlang der Schillerstraße fällt von 343,0 bis ca. 340,0m NHN (Süd-> Nord). Als Folge der großstrukturierten Bebauung weist das Gelände im Wesentlichen drei weitgehend ebene Höhenlagen auf: Funktionsgeschossbau und Produktionsflachbau bei 345,0m NHN (Der Funktionsgeschossbau ragt bei 342,5m NHN an der Ostseite mit dem Kellergeschoss aus dem übrigen Gelände heraus.); ehem. Verwaltungszentrale 343,0 bis 342,0m NHN (Süd-> Nord); ehemaliges Küchen- und Speisesaalgebäude von 343,4 bis 343,0m NHN (Südwest -> Nordost).

**1.3.7 Geologie und Baugrund [13.14]**

Der Standort ist oberflächennah durch pleistozäne Gehängelehme gekennzeichnet. Diese werden von einer teilweise sehr mächtigen Verwitterungsdecke (z. T. bis 11 m unter Geländeoberkante) des im tieferen Untergrund anstehenden Zweiglimmergranodiorits unterlagert. Nach Osten taucht die Festgesteinsoberkante ab. Das Vorkommen eiszeitlicher Ablagerungen ist hier nicht ausgeschlossen, da östlich des Vorhabengebietes elsterkaltzeitliche Kiese und Sande ausgewiesen sind. Indiz für das Auftreten eiszeitlicher Bildungen ist die Ansprache des in den alten Bohrungen angetroffenen Lehm als Geschiebelehm. Durch Terrassierung und intensive Bautätigkeit sowie den partiellen Abriss wurde die ehemalige Morphologie/Topographie stark verändert, so dass ursprünglich erkundete Baugrundverhältnisse voraussichtlich nicht mehr zutreffen.

Durch die Bautätigkeit der letzten fünfzig Jahre wurde das Geländeprofil im Plangebiet mehrfach umgeformt und durch Auffüllungen verändert, sodass praktisch keine natürlichen Oberflächen- und Bodenverhältnisse mehr vorkommen. Dadurch fehlen auch wertbestimmende Merkmale des Schutzgutes Boden. Dennoch übernehmen die vorhandenen rekultivierten Böden Funktionen als Wasserspeicher und zur Filtration.

Der Bebauungsplanbereich befindet sich darüber hinaus in einem Gebiet, in dessen Nähe über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich sind nach bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

**1.3.8 Altlasten [15]****1.3.8.1 Altstandort**

Der Altstandort „Kombinat Fortschritt Neustadt“ ist im Sächsisches Altlastenkataster (kurz: SALKA) unter der SALKA-Nr. 87 227 002 erfasst. Dieser war entsprechend Erkundungsstand in 4 Teilflächen (TF) aufzugliedern. Die TF 001 und 002 (Flurstücke 1188/6 und 1188/7) wurden altlastenseitig bis zur orientierenden Erkundung untersucht und konnten nach Beendigung aller Abbruch-, Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen in das SALKA-Archiv verschoben werden.

Die TF 003 - ehemaliges Trafo-Haus (Flurstücke 1188/8) wurde altlastenseitig auch bis zur orientierenden Erkundung untersucht und wird aktuell mit dem Handlungsbedarf „Belassen“ im SALKA geführt. Akuter altlastenseitiger Handlungsbedarf besteht hier nicht.

Die verbleibende Fläche, die Flurstücke 1188/5, 1188/13, 1188/10 und 1188/9, sind der TF 004 „Restfläche“ zuzuordnen. Für diese „Restfläche“ liegt nur eine Ersterfassung vor. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine Gefährdungsbewertung für die geplante Nachnutzung (Eingeschränktes Gewerbe / Wohnnutzung) durchgeführt [18]:



#### 1.3.8.2 Nachnutzungsbezogene Gefährdungsbewertung [18]

Die Gefährdungsbewertung mit konkreten Maßnahmen für eine Nachfolgenutzung auf Altstandorten ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Diese Bewertung entscheidet über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes und ist daher als Bedingung vor einer In-Kraft-Setzung zu betrachten.

##### - Flurstück 1188/5

Auf diesem Flurstück (Bereich EDV- Technik und Tischlerei) wurden 3 Altlastenverdachtsflächen (ALVF 001- Schweißtechnik, ALVF 002- Metallwerkstatt und ALVF 003- oberirdischer Heizöltank) und der Oberboden auf ebenfalls drei Flächen unversiegelter Außenbereiche (MP Oberboden- 1 bis 3; Flächen Nord, West und Ost) verdachts- und nachnutzungsspezifisch sowie repräsentativ untersucht. Die geplante Nachnutzung ist Gewerbe und Wohnen.

Die untersuchten relevanten Parameter sowohl im Bereich der ALVF (spezifisch MKW, PAK und SM) als auch im Bereich unversiegelter Außenflächen (LAGA- Untersuchung) lagen deutlich unterhalb der:

- Prüfwerte der BBodSchV für die sensibelste Nutzungskategorie Kinderspielflächen (Pfad Boden -> Mensch)
- Prüfwerte und Besorgnis- / Maßnahmewerte der BBodSchV und des LfULG für Nutz- und Hausgärten (Pfad Boden -> Nutzpflanze).

Die Eluatuntersuchungen im Bereich der ALVF (MKW, PAK und SM) und der Außenflächen (nur SM) zeigen, dass die untersuchten Parameter folgende Beurteilungswerte deutlich unterschreiten:

- Prüfwerte der BBodSchV für Sickerwasser (Pfad Boden -> Grundwasser)
- Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA für Grundwasser.

Der Altlastenverdacht für die drei vg. ALVF hat sich somit nicht bestätigt. Kleinere, mit verhältnismäßigem Aufwand nicht erkundbare Verunreinigungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung des Bodens und des Grundwassers liegt aufgrund der Analysenergebnisse nicht vor.

Aus gutachterlicher Sicht besteht für das Fl.-Nr. 1188/5 unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung (Wohnen und Gewerbe) kein weiterer Handlungsbedarf für weitere Erkundungs- bzw. Gefahrenabwehrmaßnahmen. Nutzungseinschränkungen sind nicht erkennbar. Es wird empfohlen, Flurstück 1188/5 (Bereich EDV- Technik und Tischlerei) im SALKA unter „Archivieren“ zu führen.

##### - Flurstück 1188/8

Im Untersuchungsgebiet war aufgrund der gewerblichen Historie und der Nutzungsspezifität mit den Schadstoffparametern MKW und PCB zu rechnen. Mit den durchgeführten feldtechnischen und analytischen Untersuchungen an potenziellen Kontaminationsschwerpunkten konnte nachgewiesen werden, dass sich der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung durch genannte Parameter nicht bestätigt hat. Die Schadstoffe haben lokal zu einer Verunreinigung der Betonbodenplatte geführt, diese jedoch nicht durchdrungen.

Die Schadstoffkonzentrationen im Boden lagen bei beiden Parametern unterhalb der Nachweisgrenze und somit weit unterhalb der entsprechenden Beurteilungswerte für die geplante Nutzung als Wohngebiet, selbst unterhalb der Besorgniswerte des LfULG Sachsen für die sensibelste Nutzungskategorie Kinderspielflächen.

Eine zukünftige Zustandsverschlechterung wird aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen, da die ehemaligen Trafos sowie ölhaltige Mess- und Regeleinrichtungen in der Vergangenheit bereits rückgebaut wurden. Eine Schädigung bzw. Gefährdung von Schutzgütern durch nutzungsspezifische Schadstoffe kann nach erfolgten Untersuchungen daher ausgeschlossen werden. Im UG besteht somit bei aktueller gewerblicher (Lager) und zukünftiger Nutzung als Wohngebiet aus altlastenseitiger Sicht kein weiterer Handlungsbedarf. Nutzungseinschränkungen sind nach perspektivischen Rückbau und Freilegung des Bodens nicht erkennbar.

Aufgrund der sensorischen Ansprache der lokal ölverunreinigten Betonbodenplatte (Standorte der ehem. Trafos sowie lokal der ehem. Mess- und Regeleinrichtungen) ist davon auszugehen, dass es sich um Bauschutt > Z2 / > W2 handelt, also kontaminationsbedingte Mehraufwendungen zu

erwarten sind. Es wird empfohlen, den Nachweis vor dem Rückbau durch eine entsprechende Deklarationsuntersuchung zu erbringen.

Durch die Bodenbehörde wurde bestimmt (Stellungnahme vom 23.5.2016), dass für den Gründungsbereich im Rahmen des Gebäudeabrisses durch analytische Bodenuntersuchungen der vorhandene Erkenntnisstand zu untersetzen ist, um eine nachnutzungsbezogene Gefährdung der sensiblen Wohnnutzung abschließend auszuschließen.

- Flurstücke 1188/10 und 1188/9

Auf diesen Flurstücken (Bereich Fertigungstechnik) wurde eine Altlastenverdachtsfläche (ALVF 004- Werkstatt auf Fl.-Nr. 1188/9) und der Oberboden auf zwei Flächen unversiegelter Außenbereiche (MP Oberboden- 4 und 5; Flächen Nord und Süd) verdachts- und nachnutzungsspezifisch sowie repräsentativ untersucht. Die geplante Nachnutzung ist Gewerbe.

Die untersuchten relevanten Parameter sowohl im Bereich der ALVF (spezifisch MKW, PAK und SM) als auch im Bereich unversiegelter Außenflächen (LAGA- Untersuchung) lagen deutlich unterhalb der:

- Prüfwerte der BBodSchV für die sensibelste Nutzungskategorie Kinderspielflächen (Pfad Boden -> Mensch)
- Prüfwerte und Besorgnis- / Maßnahmewerte der BBodSchV und des LfULG für Nutz- und Hausgärten (Pfad Boden -> Nutzpflanze).

Die Eluatuntersuchungen im Bereich der ALVF (MKW, PAK und SM) und der Außenflächen (nur SM) zeigen, dass die untersuchten Parameter folgende Beurteilungswerte deutlich unterschreiten:

- Prüfwerte der BBodSchV für Sickerwasser (Pfad Boden -> Grundwasser)
- Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA für Grundwasser.

Der Altlastenverdacht für die v.g. ALVF hat sich somit nicht bestätigt. Kleinere, mit verhältnismäßigem Aufwand nicht erkundbare Verunreinigungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung des Bodens und des Grundwassers liegt aufgrund der Analysenergebnisse nicht vor.

Aus gutachterlicher Sicht besteht für die Flurstücke 1188/9 und 1188/10 unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung (Gewerbe) kein weiterer Handlungsbedarf für weitere Erkundungs- bzw. Gefahrenabwehrmaßnahmen. Nutzungseinschränkungen sind nicht erkennbar. Es wird empfohlen, Flurstücke 1188/9 und 1188/10 (Bereich Fertigungstechnik) im SALKA unter „Archivieren“ zu führen.

- Flurstück 1188/13

In der für die Fläche des 2009/2010 zurückgebauten Verwaltungsgebäudes (1188/13) vorliegenden Untersuchung [12] wurden der Oberboden bewertet und die vorliegenden Analyseergebnisse aus der Deklarationsuntersuchung des Beton- RC- Füllmaterials von 2009 mit den aktuell ermittelten Prüfwerten verglichen:

- geringe Oberbodenandeckung (10 – 20 cm und damit < als Grabtiefe von Kindern (35 cm)),
- Überschreitung der BW des LfULG für MKW im darunter folgenden Beton- RC und in der „Vermischungsschicht“ und
- fehlende Eignung des Beton- RCs und der Vermischungsschicht (hoher Anteil mineralischer Fremdstoffe sowie Anwesenheit von Störstoffen) für bodenähnliche Anwendungen sowie deren eingeschränkte „Bodenfunktion“.

Die hier vorgenommene Abfallverwertung schließt aktuell eine Nutzung als Grünfläche / Eigenheimstandort mit Gartennutzung aus, da der Einbau von RC-Material in einer bodenähnlichen Anwendung nicht zugelassen ist. Durch einen Rückbau kann dieser Zustand beseitigt werden.

Es wurde im Frühjahr 2016 eine Erkundung des oberflächennahen Untergrundes (16 Handschürfe bis max. 0,4 m) und eine analytische Untersuchung des – im Zuge der Rückbaumaßnahme „Roter Ochse“ in 2009 / 2010 – nachträglich aufgebrachten Oberbodens vorgenommen. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass im Oberboden flächig erhöhte Benzo(a)pyren-Gehalte vorlagen. Mit 1,5 mg/kg B(a)P war der Besorgniswert des LfULG für Wohngebiete und der Prüfwert der BBodSchV für Nutzgärten überschritten (jeweils 1 mg/kg B(a)P). Der verbindliche

Prüfwert der BBodSchV für die Nutzungskategorie Wohnen i.H.v. 4 mg/kg B(a)P wurde jedoch nicht überschritten. Diese Ergebnisse wurden überprüft und tiefere Bodenschichten im Hinblick auf eine hausgärtnerische Nutzung (Beprobungshorizonte gem. BBodSchV für den Pfad Boden -> Nutzpflanze: 0,0 – 0,3 m und 0,3 – 0,6 m) für die Nachnutzung Wohnen untersucht [18].

Alle untersuchten verdachtsspezifischen Parameter unterschreiten trotz erhöhter Konzentrationen an B(a)P (< 0,06 ... 2,5 mg/kg B(a)P) und MKW (< 20 ... 230 mg/kg MKW) die Prüfwerte der verbindlichen BBodSchV für die Nutzungskategorie Wohngebiete. Der Besorgniswert des LfULG für Wohngebiete wurde für den Parameter B(a)P ausschließlich im Oberboden lokal (KRB 5/16 mit 2,5 mg/kg und 9/16 mit 1,0 mg/kg) und flächenhaft (MP Oberboden mit 1,5 mg/kg) überschritten, ist jedoch - aufgrund des in diesem Fall höheren Prüfwertes in der BBodSchV - nicht verbindlich.

Der Prüfwert für B(a)P der verbindlichen BBodSchV für die Nutzungskategorie Nutzgärten (Hausgarten-, Kleingarten- und sonstige Gartenflächen, die zum Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden) wurde für den Parameter B(a)P ausschließlich im nachträglich aufgebrachtten Oberboden lokal (KRB 5/16 und 9/16) und flächenhaft (MP Oberboden) überschritten.

Aus gutachterlicher Sicht ist somit im Bereich des Flurstückes 1188/13 eine Wohnbebauung aufgrund der Unterschreitung der PW der BBodSchV für diese Nutzungskategorie möglich. Einschränkungen sind jedoch hinsichtlich einer Gartennutzung zu sehen, da hier der PW für das krebserregende Benzo(a)pyren lokal und flächenhaft überschritten ist.

Aus gutachterlicher Sicht besteht für das Flurstück 1188/13 kein weiterer Handlungsbedarf für weitere Erkundungsmaßnahmen, da weitere Untersuchungen keinen signifikanten Informationsgewinn liefern bzw. dies nur mit unverhältnismäßigen Aufwand verbunden ist.

Es wird empfohlen, Flurstück 1188/13 (Bereich ehem. „Roter Ochse“) im SALKA vorerst unter „Belassen“ zu führen. Nach dem nachweislichen Entfernen des RC- Materials aus dem ehem. Kellerbereich in Bereiche unterhalb der zukünftigen Erschließungsstraße wird dafür plädiert, das Flurstück im SALKA zu „Archivieren“, da dann die Vorgaben der BBodSchV für die geplante Nutzungskategorie Wohnen erfüllt sind.

Für die Sicherung einer uneingeschränkten Gartennutzung werden Maßnahmen (Sanierung, Sicherung) erforderlich.

### **1.3.9 Naturraum, Freiflächen und Artenschutz [11]**

#### **1.3.9.1 Schutzgebiete**

Nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz besonders geschützte Biotope im Sinne von § 21 SächsNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem SächsNatSchG.

#### **1.3.9.2 Naturräumliche Einordnung**

Naturräumlich wird das Bebauungsplangebiet dem Oberlausitzer Bergland zugeordnet (REP 2009). Es liegt stadträumlich am Nordhang von zwei nördlich der Götzinger Höhe hervorragenden Höhenkuppen, dem Achtlindenberg („Die Rotten“) und einer namenlosen Erhebung im heutigen Bereich südlich der Bernhard-Thieme-Straße (heute überbaut).

#### **1.3.9.3 Freiraumqualität und -zustand**

Ein Teil der Freiflächen ist versiegelt bzw. mit Betonplatten befestigt. Diese Flächen werden teils als Parkplatz, teils als Betriebsflächen oder anderweitig genutzt. Entsprechend des Nutzungsgrades sind die Erschließungsflächen um leerstehenden oder mindergenutzte Gebäude verschlissen und die Grünflächen geprägt von diversem Spontanaufwuchs. Die Flächen der 2010 bzw. 2013 zurück gebauten Gebäude erhielten eine Zwischenbegrünung (große Landschaftsrasenfläche), die zwar extensiv gepflegt wird, jedoch aufgrund von Vorbelastungen des Standorts artenarm ist. Westlich des Produktionsflachbaus befinden sich Bereiche, die als Zier- und Nutzgarten genutzt wurden. In diesem Bereich befinden sich auch kleine Steinhäufen bzw. niedrige Trockenmauern. Die der Berghausstraße zugewandte Vorfläche des Funktionsgeschossbaus weist Gestaltungsdefizite auf. Die Baufläche des Gasthofes Sachse ist seit dem Abbruch eine ungestaltete ungegliederte

Schotterfläche, die zum Parken genutzt wird. Im Süden grenzen gut durchgrünte Haus- und Kleingärten an den Planbereich an.

#### 1.3.9.4 Gehölzbestände

An den Randbereichen der Grünfläche sind vereinzelt Einzelbäume sowie Baumgruppen und –reihen vorzufinden. Im Südwesten des Geltungsbereichs erstreckt sich entlang der Einfahrt zum Funktionsflachbau eine Gehölzreihe mit Spitzahorn und der Gemeinen Schneebeere. Direkt angrenzend an der Berghausstraße erstreckt sich eine Baumreihe mit Salweiden. Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Ziergehölzgruppen aus Koniferen. Hierbei sind Arten wie Schwarzkiefer, Eibe und Zypresse vertreten. Nördlich des Betriebsgebäudes der Fertigungstechnik GmbH schließt eine Laubbaumreihe mit Birke, Salweide und Spitzahorn an. In Höhe des Eingangs des Funktionsgeschossbaus steht eine mittlere Linde mit 60 cm Stammdurchmesser. Nördlich der Trafostation befindet sich eine mehrstämmige Salweide. Diese befindet sich an der möglichen Gebietszufahrt von der Schillerstraße aus. Vereinzelt sind auf den Freiflächen kleine Gehölze mit geringem Stammdurchmesser (<15 cm) der Arten Hänge-Birke oder Sal-Weide als Wildwuchs vorzufinden.

#### 1.3.9.5 Artenschutz

Vorkommende geschützte Tierarten werden in der „Artenschutzrechtlichen Untersuchung“ genannt. Hier wurden insbesondere potenzielle Habitatsstrukturen von Fledermäusen, der Zauneidechse und von mehreren geschützten Vogelarten näher untersucht.

Am Trafohaus befinden sich sechs Fledermauskästen als Ausgleichsmaßnahme einer Rückbaumaßnahme. Potenzielle Habitate finden sich an der übrigen Bebauung in Spalten und Fugen. Potenzielle Habitate für Vögel finden sich an der Winterlinde an der Berghausstraße sowie an Gebäuden. Potenzielle Habitate für Zauneidechsen finden sich westlich des Funktionsgeschossbaus (Natursteinsetzungen und Steinhäufen) und westlich des Produktionsflachbaus (Trockenmauer mit nordöstlicher und südöstlicher Exposition).

Außer den potenziellen Habitatsstrukturen wurden Artensichtungen hinsichtlich des tatsächlichen Artenvorkommens ausgewertet. Die im Gebiet relevanten geschützten Arten sind im Artenschutzgutachten dargestellt.

Geschützte Pflanzenarten konnten im Untersuchungsraum nicht festgestellt werden.

Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeichervermögen und Funktion des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe sind im Gebiet als gering anzusehen.

### 1.3.10 **Grundwasser / Oberflächenwasser**

#### 1.3.10.1 Grundwasser

Über die aktuelle Grundwassersituation sind keine Angaben bekannt. In der in Abschnitt 1.3.4 beschriebenen Bodenuntersuchung werden an Bohrpunkt 343,7m HN bei -7,3m sehr geringes Grundwasser, und an zwei Bohrpunkten bei -0,5m Schichtenwasser (343,3m HN und am ehemaligen Trafogebäude) angegeben.

#### 1.3.10.2 Oberflächenwasser

Im Bebauungsplangebiet sind keine, auch keine historischen Gewässerläufe vorhanden. Östlich des Gebietes befindet sich ein von den südlich gelegenen Hängen des Hirtenbergs (Hinterberg) im Süden abfließendes Gewässer. An ihm entlang führte die Neustädter Viehtreibe.

#### 1.3.10.3 Versickerungsfähigkeit des Bodens

Eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit liegt nicht vor. Insbesondere durch Auffüllungen kann die Versickerungsfähigkeit gestört sein. **Für eine Versickerung kommen voraussichtlich lediglich die grusigen (Kieskorngroße) Verwitterungsprodukte des Zweiglimmergranodiorits infrage. Zu beachten ist, dass im Westen die Festgesteinsoberkante oberflächennäher liegt.**

Sofern eine Versickerung angedacht ist, sollte im Vorfeld die Versickerungseignung der im Untergrund anstehenden geologischen Schichten standortkonkret anhand von Versickerungstests ermittelt werden. Die Ergebnisse der in-situ-Sickertests sind Bemessungsgrundlage für Versickerungsanlagen gemäß DWA A 138.

Grundvoraussetzung für eine Versickerung ist neben einer ausreichenden Versickerungseignung gemäß den Vorgaben des DWA A 138 eine Kontaminationsfreiheit des Untergrundes um eine Schadstoffverschleppung ins Grundwasser durch versickerndes Niederschlagswasser zu vermeiden (vgl. hierzu auch Aussagen zum Bodenschutz).

### **1.3.11 Entwicklungspotenziale [6]**

#### **1.3.11.1 Stadtstruktur und städtebaulich-gestalterisches Potenzial**

Das Gebiet hat keine stadtstrukturelle Vorprägung. Eine Anknüpfung an historisch existierende Baustrukturen ist hier nicht gegeben. Das Parallelstraßenkonzept von 1913 des südlich angrenzenden Siedlungsgebietes ließe sich bei einem Rückbau der leerstehenden gewerblichen Gebäude problemlos bis zur Berghausstraße fortsetzen.

Ziel ist eine offene, kleinteilige Bebauung mit hohem Grünanteil. Das ehemals das Stadtbild dominierende Verwaltungsgebäude ist nicht mehr vorhanden, der lagerhafte, viergeschossige Funktionsgeschossbau bildet zwar keine gestalterische Grundlage für die Weiterentwicklung des Gebietes, kann aber, bei ausreichender Nutzung, in eine künftige Struktur integriert werden.

Das Gebäude Schillerstraße 4 kann in seiner Nutzung und Kleinteiligkeit als gestalterisches Vorbild für eine weitere bauliche Entwicklung an der Schillerstraße dienen. Großflächige Gewerbehallen sollen künftig ausgeschlossen bleiben.

#### **1.3.11.2 Nutzungspotenzial**

Insgesamt hat das Gebiet das Entwicklungspotenzial eines innenstadtnahen Wohngebietes in direkter Nähe zu Arbeitsstätten. Es besteht die Chance auf eine kleinteilige, zusammenhängende (und langfristige) städtebauliche Entwicklung, in die zu gegebener Zeit auch das Fl.-Nr. 1188/5 (Berghausstraße 3a) einbezogen werden kann. Bis dahin ist es in der bisherigen Baustruktur gewerblich nutzbar. Für den südlich angebauten Produktionsflachbau wird der Abbruch erwogen. In diesem Fall sind Alternativen für die Photovoltaikanlage erforderlich.

Das Gebäude der ehem. Trafostation, Schillerstraße 12 kann sowohl baulich nachgenutzt als auch zurückgebaut und durch ein neu zu errichtendes Wohngebäude ersetzt werden.

Das Grundstück 1188/9 weist eine intakte Nutzung auf. Entlang der Schillerstraße bietet sich die Fortführung eines gewerblich genutzten Flächenstreifens in offener Bebauung an, z.B. für Erweiterungen. Eventuelle minimale Grundstücksveränderungen sind möglich. Hallen oder ähnliche großflächige Baustrukturen sind an diesem Standort ungeeignet. Langfristig ist die bauliche Besetzung der Eckposition Schillerstraße 2 durch ein Gebäude wie z.B. Schillerstraße 4 wichtig.

Grundstück 1188/13 ist mit einer Bindefrist zur baulichen Nutzung bis 2019 belegt. Es kann daher erst nach 2019 in einem späteren Bauabschnitt baulich wieder genutzt werden. Aufgrund der Tiefe des Grundstücks und der Nachbarschaft zu gewerblicher Nutzung, sind puffernde Maßnahmen wie eine Anpflanzung im östlichen Grundstücksteil möglich.



## **2 Städtebauliche Planung**

### **2.1 Planungskonzept**

#### **2.1.1 Städtebauliches Konzept und Realisierungsabschnitte [6,7]**

##### **2.1.1.1 Variantenuntersuchung und Auswahl einer Vorzugsvariante [6]**

In der Entwicklungsstudie 2013 wurden ausgehend vom Rückbau der Gebäude auf Fl.-Nr. 1188/6, 7 und 8 und einer etappenweisen Betrachtung des Gesamtgebietes 4 mögliche Entwicklungsvarianten dargestellt, in denen gleiche Planungsansätze untereinander variiert betrachtet wurden. Die Einbeziehung des Funktionsgeschossbaus wurde als Variante nicht betrachtet. Die Varianten unterscheiden sich lediglich in der inneren städtebaulichen Strukturierung, zum Wohnungsbau alternative Nutzungen wurden nicht untersucht. Der Funktionsgeschossbau wurde einer separaten Untersuchung unterzogen, in deren Ergebnis sowohl die Umnutzbarkeit als Wohngebäude als auch die weitere gewerbliche Nutzung stand. Aufgrund des wahrscheinlichen Nutzungshorizonts des Gebäudes, wird in dieser Bebauungsplanung von einer kurz- und mittelfristigen gewerblichen Nutzung ausgegangen, so dass die Umnutzung zum Wohngebäude erst mit einer Änderung dieser Bebauungsplanung möglich wäre.

Aus den 4 Varianten wurde eine Vorzugslösung ausgewählt, in die positiv zu bewertende Lösungsansätze anderer Varianten integriert wurden. Auswahlkriterium war in erster Linie eine schrittweise Umsetzung, da das Fl.-Nr. 1188/13 zunächst für eine Entwicklung nicht zur Verfügung steht.

##### **2.1.1.2 Stadtstruktur und bauliche Nutzung**

Im städtebaulichen Konzept wird die Idee der zur Blumenstraße parallelen Straßenführung von der Berghausstraße zur Schillerstraße und die Querspange von der Berghausstraße aufgegriffen.

Es können insgesamt 19 Wohngebäude errichtet werden. Davon 9 außerhalb von der Fl.-Nr. 1188/5, 1188/8 und 1188/13. Die Wohnbebauung kann als Eckbebauung bis zur Schillerstraße (ehem. Trafostation) fortgesetzt werden. Es werden einzelnstehende Gebäude bzw. Doppelhäuser in offener Bebauung vorgeschlagen. Zu Erschließungsstraßen soll ein unbebaubarer Vorgartenbereich von 5m bzw. 10,3m (aufgrund Immissionsschutzfestsetzung) eingehalten werden.

Die Gebäude können aufgrund der umgebenden Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen errichtet werden, die Eckgebäude zur Berghausstraße können ein zusätzliches drittes Vollgeschoss erhalten. Es wird, von einem seitlichen Mindestabstand von 3m zur Grundstücksgrenze ausgehend, eine zur Straße zu dichtere Bauweise angestrebt. Die Garagen sollen in Verbindung zum Gebäude errichtet werden, um die Offenheit der Bebauung zu gewährleisten.

Im Bereich um den Funktionsgeschossbau und entlang der Schillerstraße ist die Beibehaltung der gewerblichen Nutzung vorgesehen sowie die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen möglich. Diese anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen sind mit immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen belegt. Entlang der Berghausstraße ist eine zwei- bis dreigeschossige, entlang der Schillerstraße eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Zwischen den gewerblich genutzten Grundstücken, die sukzessive in offener kleinteiliger Bauweise baulich ergänzt werden können und den Wohnbaugrundstücken ist in beiden Teilflächen eine puffernde Schutzpflanzung vorgesehen.

Großflächige Gewerbenutzung bleibt künftig ausgeschlossen. Hierfür werden die dafür vorgesehenen städtischen Entwicklungsmaßnahmen, z.B. im Gewerbegebiet Kirschallee, genutzt.

##### **2.1.1.3 Freiflächen**

Aufgrund der derzeit sehr starken Geländeterrassierung infolge der bisherigen baulichen Nutzung und deren Erschließungssituationen wird es erforderlich sein, als Grundlage der Umsetzbarkeit des kleinteiligen städtebaulichen Konzepts eine weitgehend dem ursprünglichen Geländeverlauf ähnliche Oberflächenprofilierung herzustellen. Hierzu sind weitere Planungen erforderlich.

Am Abzweig von AS1 von der Anliegerstraße AS2 ist eine Fläche für Kinderspiel mit einem öffentlichen Sitzbereich vorgesehen. Dieser Bereich bildet die „Mitte“ des Gebietes.

#### 2.1.1.4 Realisierungsabschnitte

Das städtebauliche Konzept mit 19 Wohngebäuden soll in drei Bauabschnitten umgesetzt werden;

Ein 1. Bauabschnitt mit 10 Gebäuden ist im Bereich der Fl.-Nr. 1188/6, 1188/7 und 1188/8 ohne Voraussetzungen realisierbar. In den 1. BA kann sich ein Umbau / Ersatzneubau des ehemaligen Trafogebäudes integrieren. Die Zufahrt erfolgt von der Schillerstraße aus.

Vor 2019 steht Fl.-Nr. 1188/13 für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund erfolgt die Errichtung der Anliegerstraße zur Berghausstraße Nord und die Erschließung von 5 weiteren Baugrundstücken in einem zweiten Bauabschnitt.

Unter der Voraussetzung des Rückbaus des Produktionsflachbaues wird mittelfristig die Anliegerstraße AS2 in westlicher Richtung zur Berghausstraße anstelle der derzeit entlang Fl.-Nr. 1181 a und c führenden Betonstraße verlängert und die südliche Hälfte des Fl.-Nr. 1188/5 mit 4 weiteren Baugrundstücke erschlossen.

### 2.1.2 **Verkehrliche Erschließung [8]**

#### 2.1.2.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Entwicklungsgebiet ist innerhalb der Stadt Neustadt über die Berghausstraße (S156) erreichbar. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht von der Schillerstraße.

#### 2.1.2.2 Innere Verkehrserschließung

Es werden zwei öffentliche Straßenräume definiert: Anliegerstraße (AS1 und AS2). Dabei wird die Erschließung derart gestaltet, dass die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigte Bereiche) gestaltet sind. Ein erstes Erschließungskonzept wurde im Dezember 2015 erarbeitet (Vorplanung) [8] und ist im Städtebaulichen Gestaltungsplan und in den dazu gehörigen Straßenraumprofilen dargestellt.

Die Anliegerstraße 1 (AS1) erhält auf einer Grundstücksbreite von 9,20 Metern innerhalb der Mischverkehrsfläche eine gestalterisch abgetrennte Gehbahn von 1,20m (inklusive Rinne 0,5m) und einen Fahrbereich von 4,75m für den Begegnungsfall LKW/PKW sowie einen seitlichen Park- / Baumstreifen von 2,0m. Seitlich wird der befestigte Straßenbereich von Grünflächen von 0,75m (Aussteigebereich Parkstreifen) bzw. von 1 m (Bereich Straßenbeleuchtung) flankiert.

Die Anliegerstraße 2 (AS2) wird ebenfalls als Mischverkehrsfläche von insgesamt 7,20m Grundstücksbreite ausgebildet. Der Querschnitt gleicht AS1, jedoch ohne Parkstreifen. Die Anliegerstraße 2 (AS2) endet zunächst auf Fl.-Nr. 1188/5 in einem zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug - ca. 13,00 m × 21,50 m) mit der Option eines Anschlusses in Richtung Fl.-Nr. 1188/5. In einem späteren Realisierungsabschnitt (nach Rückbau Produktionsflachbau) wird die Anliegerstraße 2 bis zur Berghausstraße verlängert.

Beide Anliegerstraßen sind als verkehrsberuhigte Straßen konzipiert, die genaue verkehrsorganisatorische Ausweisung ist noch festzulegen. Möglich wäre z.B. AS 1 als Tempo-30-Straße, AS2 als Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325.1) oder beide als Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325.1).

#### 2.1.2.3 Ruhender Verkehr

Bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücke nachzuweisen. Besucherstellplätze werden im Zuge der AS1 auf der den Wohngrundstücken gegenüberliegenden Straßenseite als Längsparker mit Baumscheiben angeboten.

#### 2.1.2.4 Gehwege und Radverkehr

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes sind für Fußgänger- und Radverkehr geeignet. Die Ausweisung gesonderter Radwege ist nicht erforderlich.



**2.1.3 Ver- und Entsorgung**

Die stadttechnischen Medien werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Dabei ist ein schrittweiser Ausbau zu berücksichtigen. Der Medienanschluss (Schmutzwasser, Regenwasser, Elt, Trinkwasser, Gas sowie Wärme / Kälte) erfolgt von der Berghausstraße bzw. der Schillerstraße. Ein erstes Erschließungskonzept wurde im Dezember 2015 erarbeitet (Vorplanung) [8] und ist im Städtebaulichen Gestaltungsplan in den Straßenraumprofilen dargestellt.

**2.1.3.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung kann gesichert werden durch den Neuaufbau von Trinkwasserleitungen im öffentlichen Straßenraum. Die Lage der Hausanschlüsse wird vor Ort bekannt gegeben. Vorhandene Erschließungsleitungen, insbesondere die zur Versorgung des Fl.-Nr. 1188/5 in die Grundstückstiefe führende TW DN80, sind im Zuge der Erschließung innerhalb der Grundstücke zu verlegen oder im öffentlichen Straßenraum neu zu ordnen.

**2.1.3.2 Energieversorgung**

Die Stromversorgung kann durch Anschluss an das Netz der ENSO Energie Sachsen Ost AG gesichert werden. In der Berghaus- und der Schillerstraße sind Medientrassen Elt vorhanden.

**2.1.3.3 Öffentliche Beleuchtung:**

In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die öffentliche Beleuchtung in den Seitenstreifen neben der Fahrbahn eingeordnet. Die Leitungsführung erfolgt zusammen mit den anderen Kabelmedien im Gehwegbereich bzw. Seitenbereich der befestigten Flächen. Der Abstand der Beleuchtungsmasten zum Bord beträgt 60 cm (Achse, siehe Profil).

**2.1.3.4 Gasversorgung**

Die Gasversorgung kann gesichert werden durch den Neuaufbau von Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum. Die Lage der Hausanschlüsse wird vor Ort bekannt gegeben.

**2.1.3.5 Wärme- bzw. Kälteversorgung**

Die Wärmeversorgung kann gesichert werden über dezentrale Heizungsanlagen, die unter anderem auch den möglichen Gasanschluss nutzen können. Fernwärme steht als Alternative im unmittelbaren Gebietsumfeld nicht zur Verfügung. Ebenfalls möglich sind zukunftsweisende Technologien wie z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpe mit integrierter Kaltwasserfunktion oder eine BHKW-Lösung.

**2.1.3.6 Schmutzwasserbeseitigung und Regenwasserableitung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Die Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird im Zuge der Erschließung aufgebaut durch eine Freigefällekanalisation und Ableitung in angrenzende Bestandskanäle bzw. Vorfluter. Der Kanal verläuft in **Fahrbahnmitte**. In der Berghausstraße ist eine Schmutzwasserleitung (DN 400, 500, 600) vorhanden, die genutzt werden soll. Zuständig ist der Eigenbetrieb Abwasserentsorgung, Betriebsführung WASS GmbH.

Die Errichtung von örtlichen Versickerungsanlagen erscheint aufgrund des bekannten Bodenaufbaus örtlich durchaus möglich (vgl. Pkt. 1.3.10.3) und ist als Grundstückslösung an das individuelle Bauvorhaben geknüpft zu prüfen. Die anfallende Wassermenge soll durch eine wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen verringert werden.

Infolge der topographisch bedingten Höhenlage des öffentlichen Kanalnetzes ist eine Kellerentwässerung allerdings nicht überall im Geltungsbereich gewährleistet. Durch Grundstückseigentümer bzw. Bauherren sind im Falle der Errichtung von Kellergeschossen für deren Entwässerung zusätzliche technische Voraussetzungen wie z.B. Hebeanlagen einzuplanen.

**2.1.3.7 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung durch Müllfahrzeuge erfolgt durch Befahren der öffentlichen Straßen. Als Bemessungsfahrzeug gilt das dreiaxsiges Sammelfahrzeug mit einer Gesamt-/Achslast von 24/10t, einer Länge von 10 Metern und einem Wendekreisradius bis 10,4 Metern [16]. Die Empfehlungen der EAE sind zusammen mit den entsprechenden Regelungen der Abfallwirtschaftssatzung des ZAOE, insbesondere beim Flächenbedarf – Wenden – dreiachsiger Entsorgungsfahrzeuge ganzheitlich zu berücksichtigen. Die geforderten Bewegungsflächen – Kurvenfahrten – für Havariefahrzeuge gem. DIN 14090 sind analog für Entsorgungsfahrzeuge i.V.m. §5 SächsBO anzuwenden. Die Wendemöglichkeit wird durch die entsprechende Ausgestaltung eines Wendebereichs gewährleistet.

**2.1.3.8 Telekommunikation**

Die Versorgung kann durch Anschluss an das Netz der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH gesichert werden. In der Berghaus- und der Schillerstraße sind Medientrassen Elt vorhanden. Die Leitungen werden im Gehwegbereich verlegt. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 3 Monate vorher schriftlich anzuzeigen. Es soll eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und die Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen.

**2.1.4 Brand- und Katastrophenschutz**

**2.1.4.1 Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf ist durch die Stadt Neustadt in Sachsen, dem Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz (entsprechend Sächsischem Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz - SächsBRKG) abzusichern.

Gemäß der Technischen Regel, Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Verbindung mit dem SächsBRKG werden für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ / h (Wohnungsbaustandort) bzw. von 96 m³ / h (Gewerbegebiet) über 2 Stunden festgesetzt. Dies ist über die vorhandenen Hydranten abgesichert, welche sich in einer Entfernung von maximal 300 Meter befinden.

**2.1.4.2 Zufahrten, Zugänglichkeit und Flächen für die Feuerwehr**

Feuerwehrflächen sind nach DIN 14090 zu planen und herzustellen. Es wird davon ausgegangen, dass die Feuerwehr ungehindert auf die Grundstücke gelangen kann.

- Wohngebiete

Die Feuerwehr erreicht das neuerschlossene Gebiet über die von der Schillerstraße abzweigende öffentliche Verkehrsfläche (1. Bauabschnitt) bzw. je nach Baufortschritt auch von der Berghausstraße. Die längs der Erschließungsstraße stehenden Gebäude sind direkt von dieser innerhalb von 50 Metern erreichbar. Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe und der Nutzung ist Anleitern zulässig und der Einsatz von Drehleiterfahrzeugen nicht erforderlich.

- Gewerbegebiet

Die Feuerwehr erreicht die Flächen wie im Bestand direkt über die Schillerstraße bzw. Berghausstraße. Bei Neuplanungen in diesen Bereichen sind in der Objektplanung zusammen mit der Feuerwehr und dem Katastrophenschutz die notwendigen Fahr- und Bewegungs-, sowie Aufstellflächen für Tanklöschfahrzeuge der Feuerwehr inklusive möglicher Gebäudeumfahrung, der Feuerwehrplan, die Prüfung der Notwendigkeit einer automatisch aufgeschalteten Brandmeldeanlage sowie Rauchabzugsanlagen zu erarbeiten und anschließend umzusetzen.

## **2.2 Bauliche Nutzung**

### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)**

Zur Sicherung des Planungszieles, der Errichtung von Wohngebäuden, wird allgemeines Wohngebiet, entsprechend des geplanten Gebietscharakters festgesetzt.

Diese Art der baulichen Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: Die geplante Bebauung dient ausschließlich der Wohnnutzung. Der Betrachtungsraum ist durch mischgebietstypische nicht störende gewerbliche Nutzungen vorgeprägt, so dass die erforderliche Nutzungsmischung durch die hinzukommende Wohnbebauung gewährleistet wird. Durch die Ansiedlung der Wohnnutzung werden die entsprechenden Verhältnisse korrigiert, so dass durch die Bebauung eine ausgewogene Mischung zwischen den für ein Mischgebiet erforderlichen Nutzungsarten erreicht wird.

Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird in diesem Stadtbereich kein Bedarf gesehen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe finden im Bereich der angrenzenden Gewerbegebiete Platz und sollen nicht zusätzlich in das Gefüge des Wohngebietes aufgenommen werden können. Für Anlagen für Verwaltungen besteht hier kein Bedarf. Daher sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach §4(3) BauNVO nicht zulässig.

#### **2.2.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe, § 6 BauNVO)**

Die Festsetzung von zwei eingeschränkten Gewerbegebieten folgt der vorhandenen Nutzung durch Gewerbebetriebe. Diese Art der baulichen Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: Die geplante Bebauung dient ausschließlich der gewerblichen Nutzung. Wie im vorhergehenden Abschnitt ausgeführt, wird die in der Flächennutzungsplanung dargestellte Funktionsmischung durch die hinzukommende Wohnnutzung gewährleistet, sodass die Ansiedlung von Wohnen in den gewerblich genutzten Grundstücken, z.B. durch Ausweisung von Mischgebieten, nicht erforderlich und auch nicht gewollt ist.

Für Vergnügungsstätten und Tankstellen wird in diesem Stadtbereich kein Bedarf gesehen. Im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.2.2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Das Plangebiet selbst und auch die bauliche Umgebung sind schwach vorgeprägt. Es finden sich dreigeschossige Gebäude (Funktionsgeschossbau) ebenso wie eingeschossige (Gewerbegebäude an der Schillerstraße). Die südlich angrenzende Wohnbebauung ist meist zweigeschossig, aber auch drei- oder eingeschossig. Es wird daher für Gewerbegebiet und Wohngebiet eine einheitliche Höhenstruktur vorgegeben, die in sich nochmals variabel sein soll, um auf individuelle Vorhaben reagieren zu können:

Der Bereich an der Berghausstraße bildet gleichzeitig eine Ansicht aus Richtung Stadt /Bahnhofsgelände, der durch den Höhengsprung südlich des Güterbahnhofes ein hohes städtebauliches Gewicht zukommt. Hier sollen drei Vollgeschosse zulässig sein, mindestens aber zwei Vollgeschosse ausgeführt werden. Damit wird auch der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen (Funktionsgeschossbau).

Der übrige Bereich kann ein- oder zweigeschossig bebaut werden, da hier der Außenwirkung keine so hohe Priorität zukommt wie entlang der Berghausstraße. Es soll aber auch keine zusätzliche dreigeschossige Bebauung zulässig sein. Diese Regelung entspricht entlang der Schillerstraße auch dem Bestandsgebäude des Gewerbebetriebes.

Besondere Bedeutung kommt dem Grundstück des ehemaligen Trafogebäudes zu. Als Eckgebäude soll es die Zweigeschossigkeit der südlich anschließenden Bebauung Schillerstraße 14 zwingend übernehmen.

#### 2.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Das ursprüngliche Gewerbegebiet Fortschritt war an diesem Standort von einer offenen Bebauung mit geringem Überbauungsgrad. Die südlich angrenzende Wohnbebauung weist einen Überbauungsgrad von 20 bis maximal 30 Prozent auf. Aus diesem Grund werden die Höchstmaße aus §17 BauNVO für die Grundflächenzahlen abgemindert und an diesen Überbauungsgraden orientierend mit 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet und 0,6 für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzt.

Damit dieser geringere Überbauungsgrad auch durch Nebenanlagen gewährleistet bleibt, darf im Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellflächen sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um 50% überschritten werden (45% gesamt).

Für den Bereich des Eingeschränkten Gewerbegebiets wäre eine Verringerung der in §19 geregelten Obergrenze für befestigte Flächen und Nebenanlagen jedoch realitätsfremd, sodass hier die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellflächen sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt bis maximal 80% der als ausgewiesenen Grundstücksfläche überschritten werden darf.

#### 2.2.2.3 Höhenfestsetzung für Gebäude und bauliche Anlagen

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe in Bezug auf deren Oberkante und der maximalen Höhe von gebäudeverbundenen und freistehenden Werbeanlagen berücksichtigen den Maßstab der angrenzenden Bebauung, die Notwendigkeiten aus der angestrebten Funktion und lassen ausreichend Spielraum für der Umgebung angepasste Architekturlösungen.

Die Entstehung aus der Erde ragender untypischer Untergeschosse aus Gründen der topographischen Situation soll im Allgemeinen Wohngebiet verhindert werden. (Im Gewerbegebiet ist diese Situation z.B. am Funktionsgeschossbau bereits vorhanden). Daher wird die Höhenlage des Gebäudes, gemessen an der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mit maximal 0,50 Meter über der mittleren Geländehöhe festgesetzt. Die mittlere Geländehöhe ist vor dem jeweiligen Gebäude entlang der Grundstücksgrenze zur angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche zu ermitteln.

Die auf Grundlage § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Gesamthöhe freistehender Werbeanlagen im Gewerbegebiet (maximal 9,00 m über der durchschnittlichen Geländehöhe, bezogen auf die als Baugebiet ausgewiesene Grundstücksfläche) trägt der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der notwendigen Einordnung in den Höhenpegel des umgebenden Stadt- und Landschaftsraumes Rechnung. Die Höhe der an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen soll die tatsächliche Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.

### 2.2.3 **Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)**

#### 2.2.3.1 offene Bauweise

Die Bebauung erfolgt dem Standort gemäß und der Eigenart der baulichen Umgebung folgend in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen, ebenfalls aus der Eigenart der baulichen Umgebung abgeleitet (Gebiet Blumenstraße, Siedlung an der Berghausstraße), neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sein. Davon ausgenommen wird der Bereich auf dem Fl.-Nr. 1188/13. In Zusammenhang mit der festgesetzten Firstrichtung der Gebäude (hier: Südausrichtung des geneigten Daches wird aus Gründen der gestalterischen Einheitlichkeit festgesetzt) quer zur Straße wäre die Ausbildung von straßenparallelen Doppelhäusern nicht möglich.

**2.2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche****2.2.3.3 Allgemein**

Sechs große, kompakte Baufelder (d.h. die von Baugrenzen und Baulinien umgebene Fläche) sichern eine optimale Baulandausnutzung. Sie sind so ausgerichtet, dass sie einen Abstand von 5 m zur Berghausstraße, zur Schillerstraße und zu den Anliegerstraßen einhält. Ausnahme ist das Baufeld WA1, das aus schalltechnischen Gründen 10,3 m Abstand zur Straße bzw. 17,5m Abstand zur Grundstücksgrenze 1188/9 einhalten muss. Der Abstand der Baugrenze im Grundstück 1188/8 von 6 Meter nimmt die Bauflucht der südlich angrenzenden Gebäude (Schillerstraße) auf.

**2.2.3.4 Baulinien**

Die zu errichtenden Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet sollen aus gestalterischen Gründen im zur öffentlichen Erschließungsstraße gelegenen Grundstücksteil in einer Bauflucht errichtet werden. Um dies zu sichern, werden parallel zur Straßenfläche Baulinien festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist der westliche Teil von WA1. Im Übergang von 10,3 auf 5,0m Vorgartentiefe ist die Festsetzung einer Baulinie nicht sinnvoll, da der Wechsel innerhalb eines Gebäudes liegen könnte (vgl. Gestaltungsplan) und mehrere Bebauungsvarianten möglich sind.

**2.2.3.5 Baugrenzen**

Baugrenzen werden in der Regel mit einem Grenzabstand von 3 Metern (Mindestabstandsfläche gem. SächsBO) zu Gebietsgrenzen festgesetzt. Ausnahme hierbei ist das Allgemeine Wohngebiet 2. Hier wird die Baugrenze so festgesetzt, dass der gemäß Schallimmissionsprognose [9] einzuhaltende Abstand von schutzbedürftigen Nutzungen in Gebäuden von 20 Metern vom Fl.-Nr. 1188/9 durch die Lage der Baugrenze gesichert wird.

**2.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB §§ 12, 14 BauNVO)**

Um den Charakter einer offenen und durchgrünten Bebauung zu erreichen bzw. zu erhalten, sollen die Gebietsgrenzen und ihre Nahbereiche von jeglicher Bebauung und Nutzung als Stellplätze freigehalten werden. Da die Sächsische Bauordnung u.a. die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ohne seitlichen Grenzabstand zulässt, wird von §12 (6) und §14 (1) BauNVO Gebrauch gemacht und eine entsprechend auf die überbaubaren Grundstücksflächen einschränkende Festsetzung formuliert. Zweck ist es, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne §12 (Stellplätze und Garagen) und §14 (1) BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen) ausschließlich innerhalb der von Baugrenzen umgrenzten Fläche zuzulassen. Davon nicht betroffen sind die Zufahrten von Garagen und Stellplätzen, da diese aus praktischen Gründen auch im Zwischenbereich von Straße und Baufeld zulässig sein müssen.

Ausnahme hiervon ist wiederum das Allgemeine Wohngebiet 2. Hier ist die durch Baugrenze und Baulinie umgrenzte Fläche auf die Errichtung von Wohngebäuden und deren Schutzbedürfnis gegenüber Gewerbelärm ausgerichtet. Daher soll hier, im Ergebnis der anderen Festsetzung gleichend, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne §12 und §14 (1) BauNVO und einer Gleichbehandlung mit den anderen Grundstücken auch außerhalb des Baufeldes zulässig sein. Dabei sind ausdrücklich Vorgärten, also Bereiche, die an öffentliche Straßen grenzen, ausgenommen.

**2.3 Festsetzung von öffentlichen Grün- und Erschließungsflächen sowie Versorgungsanlagen****2.3.1 öffentliche Grünflächen**

Für den gebietseigenen Bedarf wird auf dem zentralen Platz der Wohnbebauung ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Diese Fläche soll auch Sitzplätze für Anwohner erhalten.



Die Berghausstraße weitet sich im Übergang zum Güterbahnhofsgelände in einer großen städtebaulichen Geste zur Stadt. Dadurch wird der Bezug des Gebietes zur Stadt ermöglicht, aber auch für in die Stadt hinein Kommenden ist hier ein städtebaulich-räumliches Achtungszeichen wichtig. Um diese Situation zu erhalten und nicht zu verbauen, wird das Baugebiet an dieser Stelle durch eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage zurückgedrängt.

### **2.3.2 Straßenverkehrsflächen**

Es werden die äußeren Erschließungsstraßen Berghausstraße und Schillerstraße als Straßenverkehrsflächen, die inneren Erschließungsstraßen und –wege entsprechend dem Erschließungskonzept als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

### **2.3.3 Versorgungsanlagen Elt**

Der bestehende Trafo auf Fl.-Nr. 1188/9 an der Schillerstraße wird standörtlich festgesetzt.

## **2.4 Bauliche und städtebauliche Gestaltung**

Mit dem Ziel der gestalterischen Ordnung der geplanten Baukörper und eines ortsbildverträglichen Außenbildes innerhalb des Gebietes wird von § 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO Gebrauch gemacht und es werden bauordnungsrechtliche, d.h. gestalterische textliche Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und zur Gestaltung der Werbeanlagen vorgenommen.

### **2.4.1 Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen im Eingeschränkten Gewerbegebiet sollen verhindern, dass eine zu überdimensionierte Werbung das Wohngebiet und angrenzende Stadtgebiete zu stark dominiert und überformt, gleichzeitig aber die übliche Eigenwerbung der gewerblichen Unternehmen gewährleisten.

Die Festsetzung, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind bzw. das Aufstellen von freistehenden Werbeplakattafeln etc. mit allgemeiner Wirtschafts- und Parteienwerbung und Werbeanlagen auf Dachflächen nicht gestattet sind, soll die Nutzung des Standortes als Werbestandort für nicht grundstücksansässige Unternehmen oder Parteien unterbinden, um der Gefahr der ungehemmten Ausnutzung der Gebäude als Werbeträger in Sichtweite zur historischen Stadt zu begegnen.

Aus den gleichen Gründen wird festgesetzt, dass die Beleuchtung von Werbeanlagen kontinuierlich erfolgen muss (kein Blinken etc.).

### **2.4.2 Dachgestaltung**

Grundsätzlich soll mit der Festsetzung einer Dachform ein weitgehend einheitliches Stadtbild erzeugt werden. Im Trauf- und Ortgangbereich geneigter Dächer ist ein Dachüberstand von maximal 50 cm zulässig. Dies entspricht der am Ort vorgefundenen Typik.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet erfolgen keine Vorgaben für die Dachform, hier ist die derzeit dominante Dachform das Flachdach.

Im Allgemeinen Wohngebiet hingegen soll die Dachform aus gestalterischen Gründen vorgegeben werden.

Im an die Bebauung Blumenstraße angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll in Anlehnung an die dort vorhandenen Dachformen auch Walmdach allgemein zulässig sein. Diese Zulässigkeit wird in den Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 von der Prüfung des Einzelfalls abhängig und nur ausnahmsweise bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen möglich sein. Geneigte Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mit einer Minstdachneigung von 22° auszuführen. Dies entspricht der Minstdachneigung (Regeldachneigung) von Ziegeldächern.

Bei Ausbildung von drei Vollgeschossen soll Flachdach zulässig sein aufgrund der dann erreichten Gebäudehöhe und der Nachbarschaft zum flach bedachten Funktionsgeschossbau.

Die Traufausrichtung soll in der Regel straßenparallel, wie in Neustadt ortstypisch, erfolgen. Im Bereich WA2 würde dies die Nutzbarkeit der Dachflächen für Photovoltaikanlagen einschränken, sodass hier einheitlich eine Firstrichtung quer zur Straße festgesetzt wird.

### **2.4.3 Einfriedungen und Bepflanzung von Grundstücksgrenzen**

Grundsätzlich soll mit der Festsetzung der Einfriedungen ein weitgehend einheitliches Stadtbild erzeugt werden.

Es werden hier in Anlehnung an die Ortstypik (südlich angrenzender Stadtbereich) und aktueller Gestaltungsvorschriften Einfriedungen auf Heckenpflanzungen als geschnittene Laubgehölzhecken, Mauern und Zäune eingeschränkt. Dabei wurde eine Höhe von maximal 100 cm als stadttypisches Maß gewählt.

Für Zäune werden Materialien und Bauweisen vorgeschrieben, wie sie traditionell in Neustadt bzw. speziell im südlich angrenzenden Wohngebiet vorzufinden sind: Zäune aus Holz mit senkrechter, offener Lattung oder schmiedeeiserne Zäune oder solchen nachempfundene Metallzäune. Stadttypisch sind Zäune mit Sockel und massiven Pfosten und / oder Maueranteilen. Untypisch sind Maschendrahtzäune, daher werden sie nur in Verbindung mit einer Hecke zugelassen. Mauern aus industriellen Fertigprodukten wie Betonteilen und Ornamentsteinen sind untypisch und daher unzulässig.

Selbstverständlich haben sich Türen und Tore in Einfriedungen in die Zaungestaltung einzuordnen und sind in einer der Zaungestaltung entsprechenden Konstruktion und Höhe auszuführen. Die Einfriedungen aus Holz oder Metall sind in gedeckten Farben, Holzzäune auch in natürlichen Holzfarben zu gestalten. Geputzte Mauern und Sichtbetonflächen sind farblich auf benachbarte geputzte Wandflächen abzustimmen.

Im Kreuzungs- und Einmündungsbereich von Straßen sind die Bestimmungen des Sächsischen Straßengesetzes zu beachten und Einfriedungen nicht höher als 80 cm über Fahrbahn zu errichten.

## **2.5 Umweltschutz**

### **2.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **2.5.1.1 Maßnahmen zur Regulierung des Wasserhaushaltes:**

Es werden Maßnahmen zur Regulierung des Wasserhaushaltes festgesetzt. Es soll durch eine wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze, Zufahrtswege und Fußwege die Versiegelung von Flächen gemindert werden. Weil dies jedoch abhängig von der Bodenbeschaffenheit ist, wird auf eine zumindest teilweise Versickerung verwiesen.

#### **2.5.1.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz [11]**

Die im Artenschutzfachbeitrag [16] ermittelten, begründeten und vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden insofern in den Bebauungsplan übernommen, wenn sie dem Regelungsumfang der Bauleitplanung entsprechen. Dies betrifft die im Artenschutzgutachten aufgeführten Maßnahmen

- M3 Maßnahme M1: Festsetzung zum Umhängen vorhandener Ersatzquartiere;
- M4 Festsetzung zum Schutz der Winterlinde am Parkplatz
- M7 Maßnahme M2: Festsetzung zur Sicherung von Habitatflächen) und  
Maßnahme M3: Festsetzung zum Schutz der Zauneidechse und Sicherung von  
Habitatflächen)

Alle weiteren im Artenschutzgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen M1, M2, M5, M6 werden als Hinweise übernommen.



#### 2.5.1.3 Baumerhalt, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ziel der Planung ist, vorhandene Bäume, besonders wenn sie eine Biotopfunktion besitzen, zu erhalten. Es wird daher festgesetzt, dass diese zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Abganges gleichwertig zu ersetzen sind.

Da dem ökologisch wirksamen Großgrün auch als Gestaltungsmittel eine große Bedeutung und Wirksamkeit beigemessen wird, werden einseitige Baumreihen im Bereich der Anliegerstraße 1 festgesetzt. Stadtgestalterisch soll die Bepflanzung als ein optisch verbindendes Gestaltungsmittel wirken. Zur Pflanzung werden ortstypische Laubbaumarten (Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Aesculus hippocastanum-Roßkastanie; Quercus robur-Stieleiche; Prunus avium- Vogel-Kirsche; Tilia cordata- Winterlinde) in bereits beim Anpflanzen wirksamen Größe (I. Ordnung, STU 18-20 cm) festgesetzt.

Ebenfalls aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird auf eine starke Begrünung und die Anwesenheit von Obst- oder Laubbäumen in den Hausgärten Wert gelegt und die Anpflanzung von mindestens einem hochstämmigen Obstbaum oder einem standortheimischem Laubbaum (Mindestpflanzqualität STU 10-12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 Meter) je Baugrundstück vorgeschrieben. Die Anpflanzung von hausgarten- und stadtypischen Nadelgehölzen ist unzulässig. Bei der Grundstücksbepflanzung sind standortheimische Arten zu bevorzugen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind, um eine schnelle optische und ökologische Wirksamkeit zu erzielen, unmittelbar nach Fertigstellung der Baumaßnahme bzw. in der darauffolgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Um die Wohngrundstücke optisch von den gewerblich genutzten Grundstücken abzutrennen, werden Sichtschutzstreifen von 3 Meter Breite festgesetzt. Dieser wird über die gesamte Länge als dichter, gestufter Gehölzbestand angelegt und ist dauerhaft zu unterhalten.

Es wird mit der Festsetzung ein Gestaltungsvorschlag (siehe auch Plan im Anhang) unterbreitet, Dieser sieht eine schwerpunktmäßige Verwendung folgender Arten vor: Ma: Wildapfel (malus spec. in Sorten), Pr: Wildpflaume (prunus cerasifera spec. in Sorten), Mb: Mehlbeere (sorbus aria), Jo: Johannisbeere (ribes spec.), Ha: Hartriegel-Arten (cornus spec. - außer sanguinea), Ho: Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Hr: Gemeine Heckenrose (rosa canina), Fo: Forsythie (forsythia x intermedia), Fl: Flieder (syringa in Sorten), H: Hainbuche (carpinus betulus). Pflanzqualität Heister bzw. STU 12-14 cm (Bäume). Bei Verwendung von Ballenware statt Heister kann der Pflanzabstand in Längsrichtung von 75 cm auf 1m vergrößert werden.

#### 2.5.2 **Immissionsschutz [9,10]**

##### 2.5.2.1 Flächen mit Emissionskontingentierung

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose vom März 2016 [9] werden zur Sicherung der Wohnnutzung die eingeschränkten Gewerbegebiete mit einer Emissionskontingentierung in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln belegt. Damit wird zum einen festgelegt, welchen Geräuschanteil eine einzelne Baufläche einhalten muss. Zum anderen wird sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Gewerbe an der schutzwürdigen Bebauung als Summe aller Gewerbeflächen eingehalten werden. Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente (EK) LEK nach DIN 45691 - flächenbezogene Schalleistungspegel - weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

- EK1: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) (Fl.-Nr. 1188/5),
- EK2: tags 61 dB(A), nachts 41 dB(A) (Fl.-Nr. 1188/9),
- EK3: tags 58 dB(A), nachts 48 dB(A) (Fl.-Nr. 1188/10).

Für die Gebäude, welche die Orientierungswerte vollständig oder fast vollständig ausschöpfen, werden Mindestabstände zur östlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze angegeben, da die Gebäude nicht weiter in Richtung Osten bzw. Norden verschoben werden dürfen.

Für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) muss der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze mindestens 20m betragen. Für das Gebäude auf Fl.-Nr. 1188/8 (ehemaliges Trafogebäude) muss der Abstand zur Flurstücksgrenze 1188/9 mindestens 17,5 m betragen.

**2.5.2.2 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. BImSchG**

Im Ergebnis der Verkehrslärmuntersuchung werden in den Allgemeinen Wohngebieten auf den Randgrundstücken an der Berghausstraße Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. BImSchG festgesetzt, da festgestellt wurde, dass die geplante Wohnbebauung insbesondere durch den Straßenverkehr auf der Berghausstraße belastet wird und die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bei Gebäuden direkt an der Berghausstraße überschritten sind und Maßnahmen für den Schallschutz erforderlich werden. Es müssen die nach außen abschließenden Bauteile der Gebäude mindestens folgende Gesamtbauschalldämmmaße für Wohnräume R'/w aufweisen:

- H11: Fassaden Nord, West, Ost, Lärmpegelbereich III, R'/w: 35 dB
- H18: Fassaden Nordwest, Südwest, Lärmpegelbereich III, R'/w: 35 dB

Für alle Schlafräume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) an den betroffenen Fassaden ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

**2.5.2.3 Hinweise:**

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm — Geräuschimmissionen — (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit, eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr.

**2.5.3 Bodenschutz [12; u.a.]****2.5.3.1 Allgemeines**

Grundsätzlich stellt die Wohnnutzung auf den ehemaligen Gewerbeflächen eine sensiblere Nutzung dar. Die in der Gefährdungsbewertung festgelegten konkreten Maßnahmen für eine Nachfolgenutzung werden in den Bebauungsplan als Maßnahmen aus abfall- und bodenschutzrechtlichen Gründen festgesetzt.

**2.5.3.2 Maßnahmen bei Gebäuderückbau im Bereich der Fl.-Nr. 1188/5, 1188/8, 1188/9, 1188/10**

Durch den fachgerechten Rückbau von Gebäuden und versiegelten Flächen können in den Gebäuden vorhandene Verunreinigungen oder umweltgefährdende Baustoffe geordnet beseitigt werden. Daher ist bei Abriss von Gebäuden und der Entsiegelung von Freiflächen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unaufgefordert das Entsorgungskonzept vor Beginn der Arbeiten sowie eine baubegleitende Abrissdokumentation vorzulegen. Boden- und Tiefbauarbeiten sind ingenieurtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren.

**2.5.3.3 Maßnahmen bei Gebäuderückbau im Bereich des Fl.-Nr. 1188/8 (Teil von WA1)**

Zur Sicherung der Untersuchungsergebnisse zum Trafogebäude [19] und der behördlichen Stellungnahme (Referats Abfall/Boden/Altlasten beim Umweltamt in Pirna) zum Untersuchungsergebnis vom 23.5.2016 werden diesbezügliche Maßnahmen festgesetzt:

Beim Rückbau des Trafogebäudes auf Fl.-Nr. 1188/8 (Teil von WA1) ist mit belasteten Abbruchabfällen zu rechnen. Organoleptisch auffällige Abfälle sind zu separieren und gesichert zu lagern. Der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ist das Entsorgungskonzept vor Beginn der Arbeiten sowie eine baubegleitende Abrissdokumentation unaufgefordert vorzulegen. **Damit kann auf eine extra Anzeige des Baubeginns verzichtet werden.** Boden- und Tiefbauarbeiten sind ingenieurtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren.

Weiterhin werden die aus behördlicher Sicht im Zuge des Rückbaus des ehemaligen Trafohauses für den Gründungsbereich erforderlichen analytischen Bodenuntersuchungen festgesetzt, um die im Ergebnis der Bodenuntersuchung vom November 2013 ausgeschlossene **nachnutzungsbezogene Gefährdung abschließend zu untersetzen (vgl. [19]). Diese Entscheidung soll jedoch durch eine sachkundige Person vorgenommen werden.**

**2.5.3.4** Fl.-Nr. 1188/13 (WA2), Bereich verfüllte Baugrube:

Da eine Nutzung als Wohngebiet nur durch Austausch /Rückbau des für eine bodenähnliche Anwendung nicht zugelassenen belasteten Beton-RC-Materials möglich ist, ist dieses vor Baubeginn im Bereich des Fl.-Nr. 1188/13 (WA2) durch für Wohnnutzung geeignetes Bodenmaterial nachweislich auszutauschen.

Bei einer Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht i. S. v. § 12 BBodSchV (Ermöglichen der Grünflächen-/Gartennutzung auf Flurstück 1188/13) sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2, Pkt. 4 der gleichen Verordnung einzuhalten.

Der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ist eine entsprechende Dokumentation unaufgefordert vorzulegen. **Damit kann auf eine extra Anzeige des Baubeginns verzichtet werden.**

Dabei soll eine örtliche Verwertung gem. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) innerhalb des Bebauungsplangebietes in technischen Bauwerken oder hydrologisch günstigen Gebieten geprüft werden. Es wird in Erwägung gezogen, die Verfüllmassen für den Bau der Erschließungsstraße im ersten Bauabschnitt im Gebiet zur Verbesserung der Tragfähigkeit zu nutzen (geplant für 2017).

**2.5.3.5** Fl.-Nr. 1188/13 (WA2), Bereich unversiegelter Freiflächen:

Für die Sicherung einer uneingeschränkten Gartennutzung werden in der Abschlusssdokumentation drei mögliche Maßnahmen (Sanierung, Sicherung, Nutzungseinschränkung) vorgeschlagen. Die in der Dokumentation sehr umfangreich ausgeführten Möglichkeiten zur Nutzungseinschränkung werden jedoch für die Umsetzung des Bebauungsplanes als dauerhaft schwer kontrollierbar bzw. überwachbar eingeschätzt. Um die dauerhafte uneingeschränkte Gartennutzung zu sichern, werden die vorgeschlagenen Maßnahmen Bodenaustausch bzw. Bodenauftrag für geeignet eingeschätzt und sollen umgesetzt werden. Es wird daher der Empfehlung des Bodengutachters gefolgt und für den Bereich des Fl.-Nr. 1188/13 (WA2) festgesetzt, dass im Bereich unversiegelter Flächen ein Bodenaustausch bis 30 cm Tiefe durchzuführen oder eine Bodenüberdeckung von 40 cm vorzunehmen und nachzuweisen ist (vgl. [18]). **Dies hat unter Einhaltung der Vorsorgewerte gemäß Anhang 2, Pkt. 4 BBodSchV, bzw. der ZO-Werte der LAGA, TR Boden, 2004 zu erfolgen.**

## **2.6 Kennzeichnungen**

### **2.6.1 Altlasten**

Gem. §9 Abs. (5) BauGB sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind zu kennzeichnen. Die in den Vorkapiteln bereits benannte Altlastensituation - die Flurstücke Fl.-Nr. 1188/5, 1188/8, 1188/9, 1188/10 und 1188/13 sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Nr. 87227002 als Altstandort erfasst. - wird als Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen. Da durch überlagernde Randsignaturen mit anderen Signaturen die Lesbarkeit der Planzeichnung erschwert werden würde, erfolgt die Kennzeichnung von Altlasten gem. SALKA und Bodenbelastungen nicht im Teil A, Planzeichnung, sondern im Teil B, Textliche Festsetzungen. Zusammen mit der Ausweisung der Flurstücksnummern (Fl.-Nr.) und der Darstellung der Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung ist somit ein ausreichender Bezug hergestellt.

Im Zusammenhang mit der Kennzeichnung wird darauf verwiesen, dass bei Bauarbeiten im Bereich des Altstandortes zu beachten ist, dass es im Rahmen der Bauausführung zu erhöhten Aufwendungen hinsichtlich der ordnungsgemäßen Entsorgung anfallender schadstoffbelasteter Aushubmassen und Sicherung des Untergrundes (Sanierungsmaßnahmen) kommen kann.

Durchzuführende bzw. durchgeführte Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen sollen durch den Gutachter im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) dokumentiert werden, um den Standort entsprechend (z.B. für Gewerbe-/ Wohnnutzung saniert) zu kennzeichnen. Die Freischaltung eines Zuganges erfolgt durch die Untere Bodenschutzbehörde (E-Mail:

"abfall.boden.altlasten@landratsamt-pirna.de", Ansprechpartner: Fr. Wenke).

Nach einer Sanierung von Bereichen mit Altlastenverdacht oder Ablagerungen ist nach Vorlage der Nachweise der ordnungsgemäßen Entsorgung durch die Stadt bei der unteren Abfall- und

Bodenschutzbehörde und einem entsprechenden Antrag (beim Landratsamt) eine Entlassung aus dem Sächsischen Altlastenkataster möglich. Nach der Entlassung ist für den Bebauungsplan eine nachrichtliche Ergänzung durch Herausnahme möglicher Altlastenverdachtsflächen zu beantragen. Es ist dazu kein neuerliches Planverfahren mehr erforderlich.

## **2.7 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften und von Denkmalen (§ 9 Abs. 6 BauGB), informelle Plandarstellungen**

Festsetzungen nach anderen Vorschriften und von Denkmalen (§ 9 Abs. 6 BauGB) sowie informelle Plandarstellungen sind nicht vorhanden.

## **2.8 Hinweise**

In den Rechtsplan wurden Hinweise übernommen, die sich auf andere gesetzliche Bestimmungen bzw. Fachgutachten oder nicht planungsrelevante Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beziehen, die für den Umgang Dritter mit dem Bebauungsplan von Belang sein könnten:

### **2.8.1 Bodendenkmale / Bodenfunde**

Es sind die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) zu beachten. Die ausführenden Firmen sind darüber zu informieren, dass gemäß § 20 SächsDSchG Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht von Bodenfunden besteht. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (Tel. 0351-8926 602) zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 SächsDSchG).

### **2.8.2 Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**

Gemäß § 6 Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sind durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) zu sichern.

### **2.8.3 Bodenschutz und Abfallrecht**

Es werden von der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde Hinweise zum Bodenschutz gegeben, die aus anderen gesetzlichen Regelungen resultieren und vor allem bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind:

#### **2.8.3.1 Bodenschutz**

Sollten im Rahmen der weiteren Planung oder bei der Ausführung der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen i. S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. 2 / § 12 Abs. 1 SächsABG unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen. Bei einer Havarie sind Rufdienst und Rettungsleitstelle des Landkreises unverzüglich zu informieren.

Die Grundsätze des Bodenschutzes wie die Forderungen nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie des Schutzes des Bodens vor Verunreinigungen,

unnötigen Versiegelungen und sonstigen schädigenden Beeinträchtigungen sind bei den weiteren Planungen und bei der Umsetzung der einzelnen Vorhaben zwingend zu beachten.

Bodenaushub ist getrennt nach Bodenart (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung möglichst am Ort zuzuführen. Überschüssiger Bodenaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen, im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

#### 2.8.3.2 Abfallrecht:

Die Wiederverwendung der im Rahmen des Bauvorhabens auszubauenden Bodenmaterialien vor Ort ist auf der Grundlage der Technischen Regeln der LAGA soweit als möglich anzustreben. Beim Einsatz von Recyclingmaterial sind die Anforderungen des Erlasses „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des SMUL zu beachten (Download unter: "<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wertstoffe/13770.htm>") **Da die Verwendung von Baustoffrecyclingmaterial für bodenähnliche Anwendung unzulässig ist, ist bei seiner Verwendung darauf zu achten, dass diese Flächen zukünftig nur einer entsprechenden Nutzung für technische Bauwerke (z.B. Verkehrsflächen, Parkplätze, Gebäude etc.) zuzuführen sind.**

Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind u.a. die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gern. § 15 KrWG zu beseitigen. Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

#### 2.8.3.3 Abfallrecht und Bodenschutz mit Schwerpunkt Bodenschutz:

Sollte Fremdmaterial auf Flächen mit bodenähnlichen Nachnutzungen (z.B. für Gartennutzungen, Grünland, Streuobstwiesen etc.) eingebracht werden, ist zu beachten:

- dass aus abfall- und bodenschutzfachlicher Sicht zur Verfüllung grundsätzlich nur Bodenmaterial zu verwenden ist und
- dass das Bodenmaterial frei von makroskopisch erkennbaren Beimengungen von Fremdbestandteilen sein muss und
- nach Art, Menge und Schadstoffgehalt die Anforderungen nach § 12 Abs. 1, 4, 6 und 7 BBodSchG i. V. m. § 12 BBodSchV die Vorsorgewerte des Anhangs 2 Nr. 4 (Oberboden) einhalten werden und
- dass unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Anforderungen für eine bodenähnliche Anwendung gem. LAGA Boden (hier Unterboden Zuordnungsklasse Z0 gem. LAGA Boden) eingehalten werden.

#### 2.8.4 **Geologie und Radonschutz**

Infolge der intensiven anthropogenen Überprägung des Geländes sowie der teilweise uneindeutigen Altbohrungsdaten wird empfohlen, im Vorfeld der Bebauung geotechnische Erkundungen und Untersuchungen (Baugrunduntersuchungen) nach DIN EN 1997-2, DIN EN 1997-2/NA (DIN 4020) durchzuführen, um Aussagen über den Schichtenaufbau und die Tragfähigkeit des am Standort vorhandenen Baugrundes zu erhalten sowie die Planungssicherheit für die Bauausführung gewährleisten zu können. Dabei sollten:

- die Ergebnisse des Baugrundgutachtens im Vorfeld der Errichtung des Kombi-Fortschritts
- die Mächtigkeit und Zusammensetzung der Auffüllungen sowie deren Verdichtungsgrad
- Altfundamente, Kellerreste und alte Leitungsbestände
- die im Zuge der Altbebauung erfolgte Terrassierung/Nivellierung der Geländeoberfläche berücksichtigt werden. Es handelt sich um Bauvorhaben der geotechnischen Kategorie 2 gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-1.



Eine geotechnische Bauüberwachung durch einen Sachverständigen für Geotechnik sollte gewährleisten, dass die geotechnischen Erfordernisse während der Bauphase eingehalten werden.

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gem. Lagerstättengesetz hingewiesen.

Um die Zusendung der Ergebnisse von Bohrungen, Baugrundgutachten und hydrogeologischen Untersuchungen an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie wird gebeten.

Vor der Gebäudeplanung ist die radiologische Situation auf dem Grundstück und der Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem kompetenten Ingenieurbüro aufklären zu lassen.

### **2.8.5 Hinweise zum Artenschutz**

Maßnahmen aus dem Artenschutzkonzept, die den bauplanerischen Regelungsbedarf überschreiten, jedoch von Bedeutung sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen in Hinsicht auf den Artenschutz, werden aus dem Artenschutzgutachten als Hinweise übernommen. Diese betreffen im Einzelnen:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Baufeldfreimachung §39 Bundesnaturschutzgesetz, Abs. 5, Pkt. 2 zu beachten ist. Dabei ist verboten, Bäume und Gehölze während der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei baulichen Eingriffen in Gebäude, die Strukturen aufweisen, welche als Tageschlafplätze von Fledermäusen bzw. Niststätten der Vögel genutzt werden können, der §39 Bundesnaturschutzgesetz, Abs. 1 und Abs. 3 zu beachten ist: Erfolgen zwingende Eingriffe in potentielle Tageschlafplätze der Fledermäuse außerhalb des Zeitraumes von Anfang September bis Anfang April, werden weitergehende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. In diesem Fall sind potenzielle Strukturen (Blechanten usw.) mind. 14 Tage vor der Baumaßnahme mit Folie so abzuhängen, dass die Fledermäuse ihre Hangplätze zwar verlassen können, diese jedoch nicht mehr besetzen. Dies betrifft alle potenziellen Strukturen, da nicht genutzte Bereiche andernfalls als Ausweichhangplätze aufgesucht werden können. Strukturen wie Dachbleche, Putzschollen o.ä., die nicht vollständig und mit entsprechender Sicherheit abgehängt werden können, sind unbedingt vor dem maschinellen Abriss per Hand und ggf. mit Hilfe einer Hubarbeitsbühne zu lösen. Diese Vermeidungsmaßnahme ist durch einen Fledermausspezialisten zu begleiten und zu kontrollieren, ggf. sind Einzeltiere zu bergen.

Es wird darauf hingewiesen, dass, falls bauliche Eingriffe in die zum Zeitpunkt der artenschutzrechtlichen Untersuchung vorhandenen Bestandsgebäude Berghausstraße 3a erforderlich werden, im Bereich von Dehnungsspalten bzw. hinter Verkleidungsblechen mit Eingriffen in Tagesquartiere heimischer Fledermausarten zu rechnen ist und konkrete Maßnahmen zur Kompensation (Ersatzquartiere für Fledermäuse) rechtzeitig vor dem Eingriff mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Bestand der zum Zeitpunkt der artenschutzrechtlichen Untersuchung innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen konkrete Maßnahmen in Hinsicht auf die Schaffung von Ersatzquartieren für Halbhöhlenbrüter zur Kompensation rechtzeitig vor dem Eingriff mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

### **2.8.6 Hinweis auf die eingeschränkte Entwässerungsmöglichkeit von Kellergeschossen**

Es wird darauf hingewiesen, dass infolge der topographisch bedingten Höhenlage des öffentlichen Kanalnetzes eine Kellerentwässerung nicht überall im Geltungsbereich gewährleistet ist. Durch Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn sind im Falle der Errichtung von Kellergeschossen für deren Entwässerung zusätzliche technische Voraussetzungen wie z.B. Hebeanlagen einzuplanen.

### 2.8.7 Hinweis auf die bei Planungen zu berücksichtigende Barrierefreiheit

Es wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes in Pirna hingewiesen, wonach im Sinne der Inklusion die örtlichen Strukturen so zu gestalten sind, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von der gesamten Bevölkerung genutzt werden können. Der Bedarf an barrierefreien Strukturen und Gebäuden soll bei Planungen berücksichtigt werden.

## 2.9 Flächenbilanz

		qm	in % zum übergeordneten Wert
<b>Gesamtgebiet</b>		<b>37.105</b>	<b>100,0%</b>
davon	<b>Baufläche</b>	<b>27.660</b>	<b>74,5%</b>
	davon Allgemeines Wohngebiet	14.770	53,4%
	davon überbaubare Grundstücksfläche	4.431	30,0%
	davon für Garagen und Zufahrten	2.216	15,0%
	davon Eingeschränktes Gewerbegebiet	12.890	46,6%
	davon überbaubare Grundstücksfläche	7.734	60,0%
	inklusive Stellplätze und Fahrbahnen	2.578	20,0%
davon	<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>8.299</b>	<b>22,4%</b>
	davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.215	62,8%
	davon verkehrsberuhigter Bereich	3.084	37,2%
davon	<b>Grünfläche</b>	<b>1.146</b>	<b>3,1%</b>
	davon Spielplatz	209	18,2%
	davon Parkanlage	937	81,8%



### 3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert  
durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch [Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016](#) (BGBl. I S. 2749)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Artikel [19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016](#) (BGBl. I S. 2258)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009  
(BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch [Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016](#) (BGBl. I S. 1972)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016  
(SächsGVBl. S. 186)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt  
geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März  
2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Art. [2 des Gesetzes vom 13.12.2016](#)  
(SächsGVBl. S. 652)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom [12.07.2013](#)  
(SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Juli 2016  
(SächsGVBl. S. 287)

Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP  
2003) vom 16.12.2003 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2013 (SächsGVBl. Jg.  
2013 Bl.-Nr. 11 S. 582)

Regionaler Planungsverband (2009): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1.  
Gesamtfortschreibung

SächsABG — Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Be-  
kanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), [zuletzt geändert durch Artikel 7 des](#)  
[Gesetzes vom 06. Juni 2013](#) (SächsGVBl. S. 451)

VwVSächsAltK - Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und  
Landwirtschaft über das Sächsische Altlastenkataster vom 29.06.2007 (SächsABl. S. 1002), zuletzt  
enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2015 (SächsABl.SDr. S. S 429)

BBodSchG — Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von  
Altlasten — Bundes-Bodenschutzgesetz — vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert  
durch [Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015](#) (BGBl. I S. 1474)

BBodSchV — Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),  
zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung v. 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung  
der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212),  
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. April 2016 (BGBl. I S. 569)

## 4 Quellenverzeichnis

- [1] Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. Jg. 2013 Bl.-Nr. 11 S. 582)
- [2] Regionaler Planungsverband (2009): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung
- [3] Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt in Sachsen mit den Ortsteilen Krumhermsdorf und Polenz in der Fassung vom 31.3.2004 mit Landschaftsplan
- [4] Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen, Dr. Braun&Barth, Dresden: 1. Fortschreibung zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neustadt in Sachsen vom Dezember 2007
- [5] Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen, Dr. Braun&Barth, Dresden: Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Neustadt in Sachsen 2. Fortschreibung 2015 – Fachteil Brachen vom Oktober 2015
- [6] Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen, Dr. Braun&Barth, Dresden: Entwicklungsstudie Wohnungsbau im Umstrukturierungsgebiet Berghausstraße, Mai 2013
- [7] Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen, Dr. Braun&Barth, Dresden: Entwicklungsstudie Umnutzung Schulungsgebäude Berghausstraße 3a, November 2013
- [8] Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen, IB Jehnen, Neustadt: Erschließung Wohngebiet Berghausstraße, Vorplanung, Dezember 2015
- [9] Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen, Consulting Dr. Fürst Dresden: Bericht 15-3117/01 "Schallimmissionsprognose... Gewerbelärmuntersuchung" v. 14.3.2016
- [10] Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen, Consulting Dr. Fürst Dresden: Bericht 15-3117/02 "Schallimmissionsprognose... Verkehrslärmuntersuchung" v. 14.3.2016
- [11] Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen, Schulz UmweltPlanung Pirna: Artenschutzrechtliche Untersuchung nach §44 Abs. 1 BNatSchg zum Bebauungsplan Nr. 51 in Neustadt in Sachsen – Stand: 25.05.2016
- [12] Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen, BIS Dresden: Ergebnisdokumentation Bodenuntersuchung Flstck: 1188/13 der Gemarkung Neustadt i.Sa., April 2016
- [13] Geologische Karte von Sachsen, Sektion 69: Neustadt und Hohwald, 1889
- [14] VEB Baugrund Dresden: Baugrunduntersuchung EDV-Anlage Fortschritt, 1968
- [15] SALKA (Sächsisches Altlastenkataster)
- [16] Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal, Merkblätter I und II – Stand: Juli 2012
- [17] Arbeitshilfe Bebauungsplanung November 2009, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg
- [18] Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen, BIS Dresden: Abschlussdokumentation zur Bodenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände des B-Plan-Gebiets Nr. 51 Berghausstraße in 01844 Neustadt i.Sa., v. 15.12.2016 mit Überarbeitung vom 16.2.2017
- [19] Stadtverwaltung Neustadt in Sachsen, BIS Dresden: Kurzdokumentation Bodenuntersuchung, Ehemaliges Trafogebäude, Schillerstraße 12 in 01844 Neustadt i.Sa., Flstck: 1188/8 der Gemarkung Neustadt i.Sa., SALKA- Nr.: 87 227 002, TF 003 v. 06.11.2013