

Begründung  
zur  
Änderung

des Bebauungsplanes „ Gewerbe- und Industriegebiet Nord1“



1. Grundsätze und Ziele der Raumordnung
2. Regionalplan Westsachsen 2008
3. Flächennutzungsplanung
4. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
5. Planungsgebiet
6. Verfahren, Besitzverhältnisse und Bodenordnung
7. Planungskonzeption
  - a) Allgemeine Ziele
  - b) Ver- und Entsorgung und vorhandene Leitungstrassen
  - c) Detailbegründung einzelner textlichen Festsetzungen zum B-Plan
8. B-Planbestandteile

## 1. Grundsätze und Ziele der Raumordnung

In Bezug auf die Oschatzer Situation sind speziell die im Raumordnungsgesetz (ROG) enthaltenen „Grundsätze“ gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 zu nennen.

So sind ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben. Dabei ist die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovation sind zu unterstützen, Entwicklungspotenziale sind zu sichern und Ressourcen nachhaltig zu schützen. Diese Aufgaben sind gleichermaßen in Ballungsräumen wie in ländlichen Räumen, in strukturschwachen wie in strukturstarken Regionen zu erfüllen.

Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten; dies gilt auch in dünn besiedelten Regionen.

Der Raum ist im Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln. Regionale Wachstums- und Innovationspotenziale sind in den Teilräumen zu stärken. Insbesondere in Räumen, in denen die Lebensverhältnisse in ihrer Gesamtheit im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt wesentlich zurückgeblieben sind oder ein solches Zurückbleiben zu befürchten ist (strukturschwache Räume), sind die Entwicklungsvoraussetzungen zu verbessern.

Ländliche Räume sind unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen wirtschaftlichen und natürlichen Entwicklungspotenziale als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu erhalten und zu entwickeln.

## 2. Regionalplan Westsachsen 2008

Entsprechend dem Grundsatz G 2.1.2 soll in der Planungsregion Westsachsen u. a.

- die wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie Forschung und Entwicklung zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Wertschöpfung gestärkt,
- die Lebensqualität in der Region, insbesondere ihre Umweltqualität und Wohnattraktivität sowie ihr Tourismus- und Freizeitangebot, verbessert und
- der Schutz der Umwelt als Lebensgrundlage auch für künftige Generationen sowie die Erhaltung der vielfältigen geistig-kulturellen Traditionen und kulturlandschaftlichen Besonderheiten der Region gesichert werden.

Es sollen Standortvoraussetzungen für eine nachhaltige und diversifizierte Wirtschaftsentwicklung, die Entwicklung des Mittelstands, insbesondere der Klein- und Mittelbetriebe des Gewerbes, und ein räumlich und sektoral attraktives Arbeitsplatzangebot geschaffen werden.

Im Mittelzentrum Oschatz sollen schwerpunktmäßig, vor allem günstigere infrastrukturelle Standortvoraussetzungen für die Entwicklung des mittelständischen Gewerbes geschaffen werden.

Flächenbereitstellung gehört zu den wichtigsten Instrumenten der kommunalen Wirtschaftsförderung. Sie erschöpft sich jedoch nicht in der bloßen Ausweisung von Flächen. Auch Flächensanierung, -verdichtung und die Nutzung vorhandener baurechtlich genehmigter Potenziale sind Bestandteil eines innovativen Flächenmanagements.

Gemeinden und Städte in der Planungsregion Westsachsen haben bereits umfangreiche Neuausweisungen von Industrie- und Gewerbegebieten vorgenommen, die oft nicht zu den gewünschten Ansiedlungen geführt haben. Daher wird die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen weitestgehend auf konkrete Neubauvorhaben bzw. auf Erweiterungsabsichten vorhandener Betriebe beschränkt.

Oschatz liegt auf der Ost-West-Entwicklungssachse Dresden/Leipzig/Halle und ist mit der Funktionszuweisung der Versorgung des zugewiesenen Verflechtungsbereiches mit Gütern des aperiodischen und periodischen Bedarfes, aber auch mit der Aufgabe Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt zu sein, als Mittelzentrum ausgewiesen worden: Flächen zur Industrie- und Gewerbeneuansiedlung sollen vorrangig in den Zentralen Orten zur Verfügung gestellt werden.

### 3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan in Kraft seit 30.11.2001 in der Fassung der 1. Änderung vom 14.01.2005 sowie die noch im Verfahren befindliche 2. Änderung sahen und sehen für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet und Industriegebiet vor.

In der Stadt Oschatz leben derzeit 15.787 Einwohner. Im Jahr 2005 waren es 16.202 Einwohner. Um dieser demographischen Entwicklung entgegenzuwirken ist die Stadt bestrebt den Wohnstandort zu attraktiveren und ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot stabil zu halten bzw. auszubauen. Gerade die Altersgruppe der 25 bis 50 jährigen, welche auf Grund fehlender beruflicher Perspektiven die Region verlassen gilt es mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot hier zu halten. In dieser Altersgruppe, die sich in der Haushalts- und Familiengründungsphase befindet, dominiert z. Z. der Anteil der Fortzüge.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Oschatz stellt sich heute als eine Mischung aus produzierendem Gewerbe (Industrie), Handel und Dienstleistungen sowie zahlreichen Handwerksbetrieben dar.

Die gewerblichen Bauflächen der Stadt konzentrieren sich nördlich der Bahnlinie Leipzig-Dresden, beidseitig der B6 östlich der Stadt und westlich der Ortslage Lonnewitz, östlich der Döllnitzbahn und östlich der Bahnhofstrasse, westlich der Stadt und südlich der B6 und im Ortsteil Fliegerhorst.

Darüber hinaus befinden sich weitere kleinere gewerbliche Bauflächen im Bestand im Südosten des Plangebietes ehemalige Tongrube Lonnewitz (Betonmischanlage), nördlich der Ortslage Altoschatz (ehemaliger Steinbruch), westlich der Bahnhofstraße (ehemalige Waagenfabrik, südlich der Ortslage Merkwitz und nördlich der B6, südlich des Innenstadtrings und östlich des Thomas Mann Gymnasiums.

Oschatz hat derzeit (Stand Dezember 2010) eine Arbeitslosenquote von 12,3 %, daher ist dringend Abhilfe durch Ansiedlung neuer Betriebe und durch Neunutzung gewerblicher Brachflächen geboten.

Die städtebauliche Situation des Plangebietes

Verkehr

Der Gewerbe- und Berufsverkehr von Oschatz-Nord wird ausschließlich über die Oschatzer/Merkwitzer Straße und den Wellerswalder Weg und über die Mühlberger/Bahnhofstraße Weg zur B6 abgeleitet.

Die bereits gebaute Erschließungsstraße „Am Umspannwerk“ dient als einzige öffentliche Verkehrserschließung zum westlich gelegenen Parkplatz für f.a.n. Frankenstolz, dem Betonsteinwerk und zum östlich gelegenen den Bebauungsplan umfassenden Gewerbe und Industriegebiet.

Grün

Bei der Darlegung der Umweltbelange werden die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes untersucht. Insbesondere soll dabei geklärt werden, ob erhebliche Umweltauswirkungen tatsächlich ausgeschlossen werden können.

Ob erhebliche Beeinträchtigungen vorliegen bzw. zu erwarten sind, ist in erster Linie eine umweltfachliche Fragestellung, die im Einzelfall entschieden werden muss.

Wichtig ist dabei nicht nur die Intensität der Auswirkungen, sondern auch die Empfindlichkeit des ggf. betroffenen Schutzgutes.

Da die verbindliche Bauleitplanung nichts anderes bewirkt als die Änderung des Planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmens, ist bei der Darlegung der Umweltbelange insbesondere zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bereits Baurecht über einen rechtskräftigen Bebauungsplan hergestellt wurde. Bei der Abschätzung der Umweltauswirkungen sind daher die Auswirkungen der Planung im Vergleich zum bauplanungsrechtlichen Bestand (rechtskräftiger Bebauungsplan) schwerpunktmäßig zu betrachten.

## „Änderung Bebauungsplan „GE /GI Nord 1“ - Darlegung der Umweltbelange

### Nutzungsgliederung:

Im Wesentlichen werden die Nutzungsgliederungen des bisher gültigen Bebauungsplanes beibehalten. Im Einzelnen sind das folgende Aspekte:

Berücksichtigung vorhandener Nutzungen und Vermeidung von Nutzungskonflikten  
GI-Ausweisung im Anschluss an die vorhandene GI-Zone des westlich von Plangebiet liegenden Betonsteinwerkes

### Technische Infrastruktur:

- Berücksichtigung der vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen, sofern die Verlegung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen ausscheidet.
- An ökologischen Grundanforderungen und wirtschaftlichen Aspekten ausgerichtete Wahl des Entwässerungssystems

### Das Baugebiet „Oschatz-Nord1“

Der B-Planentwurf wird im weiteren Verfahren im Maßstab 1:1000 dargestellt.

### 4. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der rechtsgültige am 02.09.1993 in Kraft getretene Bebauungsplan sah bisher die Ansiedlung von mehreren Gewerbe- und Industriebetrieben auf einer Fläche von ca. 23 ha vor.

Da das Gesamtgelände nunmehr nur an ein Unternehmen veräußert wird zeigt sich, dass die ausgewiesenen Baufelder und Flächenanteile nicht mit den zukünftigen Investitionsabsichten des Investors übereinstimmen.

Um die Nutzungsmöglichkeiten zu vereinfachen, werden deshalb, die im Geltungsbereich ausgewiesenen Einzelflächen zusammengelegt. Die Grundflächenzahl, die bisher in den einzelnen Baufeldern unterschiedlich festgesetzt war, wird gemittelt aus den einzelnen Faktoren neu festgesetzt.

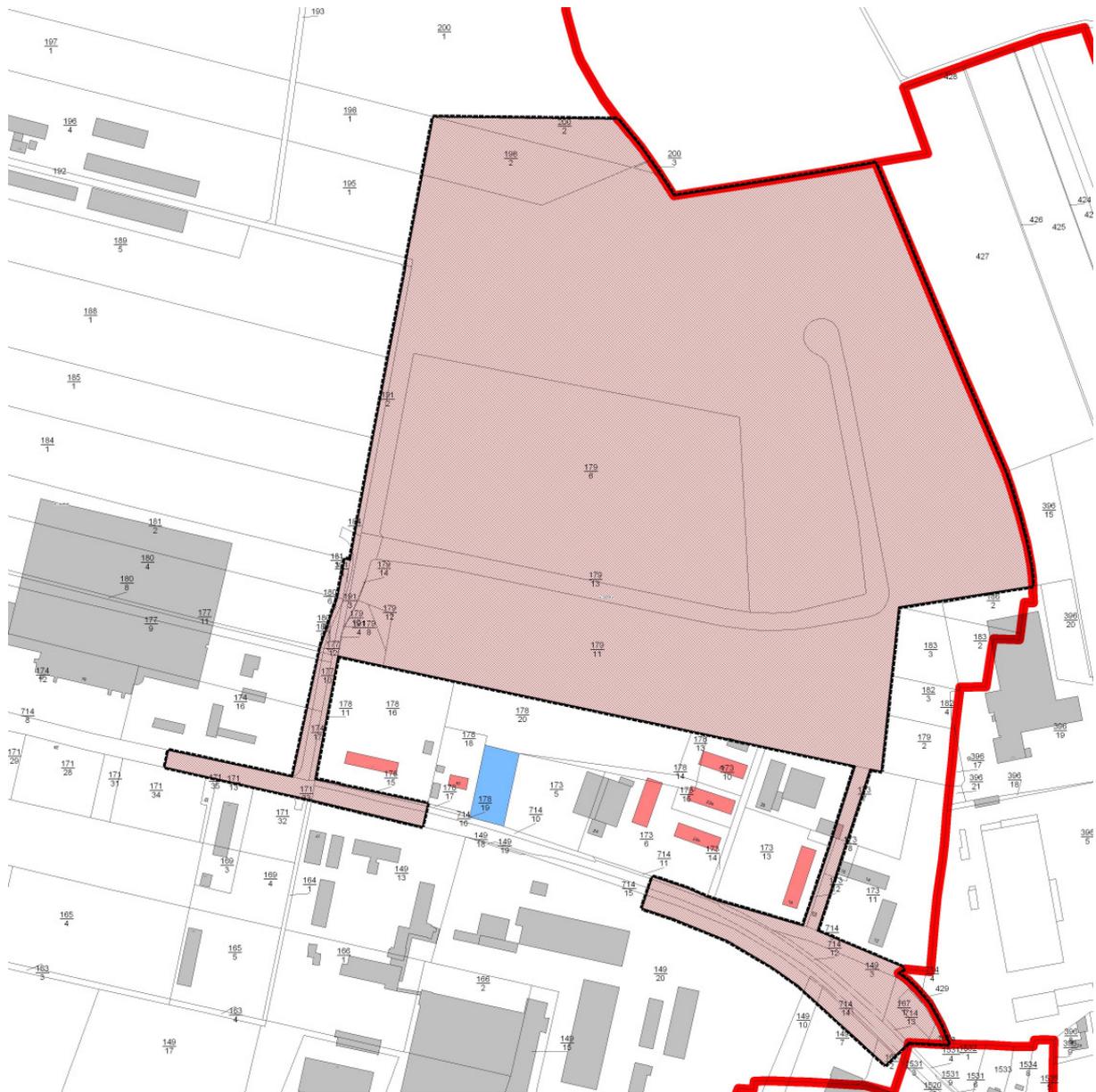
Auf die geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen kann verzichtet werden, da der Erwerber der Gesamtfläche die Innere Erschließung des Gebietes selbst realisiert, so dass die zu bauenden Straßenflächen (innere Erschließung) in der GRZ enthalten ist. Öffentliche Erschließungsstraßen sind demzufolge nicht erforderlich.

Mit der Neugliederung und „Zusammenlegung“ der einzelnen Bauflächen wird erreicht, dass durch Bildung des Mittelwertes der bisher festgesetzten GRZ, die Gesamtbilanz der zu versiegelnden Fläche reduziert wird.

Das bringt eine Verbesserung der Eingriffsbilanz gegenüber dem z. Z. gültigen Bebauungsplan im Bereich der Gewerbeflächen.

Der Bereich des bisher festgesetzten Industrieanteiles bleibt umfänglich in der gleichen Größe bestehen.

## 5. Planungsgebiet



Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleibt weiterhin bestehen, lediglich der Beschrieb des Umgriffs hat sich auf Grund aktueller Flurstücke und der digitalen Genauigkeit gegenüber alten Papierplänen verändert.

Das Planungsgebiet umfasst eine Bruttofläche von ca. 23 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereiches beginnend nördlich des Flurstückes 198/1 am östlichen Grenzpunkt in südliche Richtung entlang der östlichen Grenze des genannten Flurstückes weiter an der östlichen Grenze des Flurstückes 195/1 bis zum süd-östlichen Grenzpunkt des Flurstückes. Weiter zu dem an der östlich gelegenen Grenze nord-östlichen Grenzpunkt des Flurstückes.

Dabei wird das Flurstück 192 westlich der östlichen Grenze bei 5.1 m am nördlichen Grenzpunkt und bei 5.3 m vom südlichen Grenzpunkt durchschnitten.

Im weiteren Verlauf geht es entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 189/5, 188/1, 185/1, 184/1, 184/2, 181/2 und 180/4. Vom süd-östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 180/4 durchschneidet der Geltungsbereich (entlang des Parkplatzes der Firma f.a.n. Frankenstolz) geradlinig die Flurstücke 180/8, 177/11, 177/9 bis zum süd-östlichsten Grenzpunkt des Flurstückes 174/16.

Von da aus verläuft die Grenze in westliche Richtung entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 174/16 auf einer Länge von 109 m. Hier schwenkt der Geltungsbereich in südliche Richtung ab, quert das Straßenflurstück 714/8 und trifft 36 m westlich des Flurstückes 171/35 auf die nördliche Grenze vom Flurstück 171/34. Entlang der nördlichen Grenze dieses Flurstückes und der Flurstücke 171/35, 171/13, 171/32, 171/33, 164/1 sowie 149/13 verläuft die Abgrenzung in östliche Richtung. Genau 98 m nach dem nord-westlichen Grenzpunkt des Flurstückes 149/13 knickt der Verlauf wieder nach Norden und trifft auf den gemeinsamen südlichen Grenzpunkt der Flurstücke 178/18 und 178/16. In westliche Richtung schwenkend geht es weiter zwischen den Flurstücken 178/15 und 178/16 bis zum gemeinsamen süd-westlichen Grenzpunkt der Flurstücke 178/16 und 178/11. Von dort geht es wieder in nördliche Richtung entlang der westlichen Grundstücksgrenze von 178/11 bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes. Weiter in östliche Richtung an der nördlichen Grenze von 178/11, 178/16, 178/20, 178/13, 173/10, 173/14, sowie 78,5 m entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 173/7.

Jetzt wieder in südliche Richtung verlaufend das Flurstück 173/7 durchschneidend zur östlich verlaufenden Grenze des Flurstückes 173/13 bis zu dessen süd-östlichem Punkt. Hier geht es wieder in westliche Richtung an den südlichen Grenzen der Flurstücke 173/13, 173/14 und auf einer Länge von 50 m an der 173/6.

Von diesem Flurstück aus im rechten Winkel verläuft der Geltungsbereich 29 m in süd-süd-westliche Richtung, um dann die Flurstücke 149/20, 149/10, 149/7, und 167/2 in süd-östlicher Richtung im Abstand von 13 m zur Straßenbegrenzungslinie des Wellerswalder Weges zu schneiden, um dann wiederum rechtwinklig in nord-östliche Richtung abschwenkend auf den gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 1531/4, 1532/1, 714/13 und 167/1 zu treffen. Von da aus weiter an der süd-östlichen Grenze der Flurstücke 167/1, 167 a und 714/4. Ab da verläuft die Grenze in nord-westliche Richtung zwischen den Flurstücken 714/4 und 429.

Weiter zwischen 714/3 und 714/4, anschließend zwischen 714/4 und 137/11.

Nach 82 m im Abstand von 10 m östlich des Flurstückes 173/12 geht es wieder die Flurstücke 173/11, 173/8 und 173/7 durchschneidend in nord-nord-östliche Richtung.

Dort trifft die Abgrenzung im Abstand von 9,75 m westlich des süd-östlichsten Grundpunktes von 179/11 auf dessen südliche Grenze. In Richtung Ost bis zu in 9,75 m Entfernung liegenden Grenzpunkt geht der weitere Verlauf, um dann in nördliche Richtung zu wechseln. Entlang der äußeren Grenze des Flurstückes 179/11 geht es weiter bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes. Von da aus verläuft die Abgrenzung zwischen genanntem Flurstück und dem Flurstück 243 der Gemarkung Terpitz in westliche Richtung. Weiter entlang der Gemarkungsgrenze zwischen Merkwitz und Terpitz vorbei an der östlichen Grenze des Flurstückes 200/3 von Merkwitz bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 200/1, 200/2 der Gemarkung Merkwitz und dem Flurstück 243 der Gemarkung Terpitz. Ab hier in westlicher Richtung bis zum Ausgangspunkt der Geltungsbereichsabgrenzung, dem nord-östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 198/1 der Gemarkung Merkwitz.

## 7. Planungskonzeption

### a) Allgemeine Ziele

Die Planung begründet sich aus den vorab beschriebenen Planungszielen und –vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den „Entwicklungsbereich Oschatz-Nord1“. Aus der weiteren Detaillierung dieses Entwicklungsrahmens ergeben sich die folgenden Hauptziele der Planung:

Die erlassenen Gestaltungsbestimmungen dienen der Sicherung eines einheitlichen Siedlungsbildes im Sinne der Vorgabe von Mindestnormen aufgrund der möglichen Nutzungsvielfalt der vorab nicht absehbaren baulichen Ausformung. Im Übrigen werden im Interesse eines größtmöglichen Entfaltungsspielraumes planerische Restriktionen auf das unumgänglich erachtete Mindestmaß beschränkt.

Vorerst ist im Zuge der Erweiterung der bereits vorhanden Produktion durch den Neubau einer einzelnen Werkhalle mit keiner wesentlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Ungeachtet dessen stehen im Zusammenhang mit den weiteren längerfristigen Planung der S 21, für die künftige weitere Verkehrserschließung auch die Weiterentwicklung der Verkehrskonzepte aus dem Jahr 1991 von der Firma IPRO Leipzig GmbH „Erschließung Gewerbegebiet Nord“ und Erschließung Gewerbegebiet Terpitz Umgehungsstraße“ zur Verfügung.

Die Erschließungsstruktur kann bedarfsangepasst entwickelt und verändert werden. Durch Erwerb des Gesamtgrundstückes durch ein Unternehmen kann das Straßennetz auf die Radialstraße A (am westlichen Rand) reduziert werden. Die Fortsetzung der vorhandenen Erschließungsstraße in nördliche Richtung obliegt jedoch dem Unternehmen, da dieser Teil als innere Erschließung zu betrachten ist. Entlang dieser Straße besteht die Möglichkeit der Anordnung von Stellplätzen. Auf das bisher zugrunde gelegte auf das Planungsprogramm (Klein- und Mittelbetriebsgrößen von 2.000 – 20.000 m<sup>2</sup>) entsprechende Straßennetz mit Führung von Rad- und Fußwegtrassen kann verzichtet werden.

Um den mit der Anschlussmöglichkeit an das Güterverkehrsnetz der Deutschen Bahn gegebenen Standortvorzügen Rechnung zu tragen, wurde die planerische Absicherung der Führung eines Gleisanschlusses in das Planungsgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird im zu ändernden Plan beibehalten. Diese Planungsmaßnahme ist als Option auf zukünftige Entwicklungen zu verstehen und hat derzeit konkret keine Bedarfsbegründung.

Im Planungsgebiet sind zwei der den Gesamtbereich „Oschatz-Nord“ gliedernden Radialgrünzüge anteilig enthalten: Dies ist einmal die westliche Radialstraße A begleitende Grünfläche, die durch die Wallbegrünung zum das Planungsgebiet im Westen räumlich abschließenden Grünzug ergänzt wird. Zum anderen ist hier die Grünzone (Feldhecke) am östlichen Gebietsrand zu nennen, welcher neben der Funktion als „Fläche zur Sicherung und Entwicklung von Natur und Landschaft“ auch innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (Eingrünung nach Osten) sowie aus ökologischer (Biotopverbund, Lebensraum) und mikroklimatischer Sicht hat.

Ihr kann auch die wassertechnische Aufgabe als Retentionsraum für unverschmutzte Oberflächenwässer zugewiesen werden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der geplanten intensiven Flächenausnutzung ist davon auszugehen, dass eine Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes mit beträchtlichen Umweltauswirkungen verbunden sein wird.

Diese Umweltauswirkungen sind jedoch nicht auf die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes zurückzuführen, sondern sind vielmehr bereits im Bestand, bei einer Bebauung entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu erwarten.

Aufgrund der Planänderung können keine (neuen bzw. zusätzlichen) erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden. Dies liegt in erster Linie daran, dass der planungsrechtliche Zulässigkeitsrahmen nicht erweitert wird und sich die zu erwartende überbaubare Grundstücksfläche um ca. 18.081 m<sup>2</sup> reduziert. Weiterhin wurden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, außerhalb der weggefallenen inneren Erschließungsstraßen, in ihrer Intention in den geänderten Bebauungsplan übernommen und an die aktuelle Planung angepasst. In einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, in welcher der rechtskräftige Bebauungsplan der Planänderung gegenüber gestellt wurde, konnte belegt werden, dass die Planänderung zu keinem weiterführenden Ausgleichsbedarf führt.

Nach der näheren Betrachtung der einzelnen Umweltbelange ist zusammenfassend festzustellen, dass bei Realisierung der Vorgaben des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die auf die Änderung des Bebauungsplanes „GE / GI Nord 1“ zurückzuführen wären.

#### b) Ver- und Entsorgung und vorhandene Leitungstrassen

##### Stromversorgung

Nach Aussage der damaligen WESAG - heute envia M - ist eine Versorgung des Gebietes möglich, für die Bereitstellung der benötigten elektrischen Leistung ist jedoch die Errichtung von EVU- bzw. Kundenstationen erforderlich.

Die jeweiligen Stationsstandorte sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

##### Frischwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann als gesichert betrachtet werden.

Derzeit ist am Gebiet eine Trinkwasserleitung DN 150 mit PN 3,5 bar anliegend.

##### Vorhandene Leitungen

Diese wurden, soweit aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen noch nicht verlegt, nach Möglichkeit in öffentlichen Flächen bzw. in der Straßenverkehrsfläche vorgesehen bzw. durch im Plan eingetragene Leitungsrechtsflächen abgesichert.

Für die das Gebiet in Ost-West-Richtung querende Hochdruck-Gasleitung der Gasversorgung wurden die zu berücksichtigenden Sicherheitsanforderungen in die textlichen Festsetzungen zum B-Plan übernommen.

Gleiches gilt für die am westlichen Gebietsrand verlaufende 110 KV-Freileitung der envia M (ehemals WESAG).

Das durch das Flurst.-Nr. 179/11 verlaufende 20 KV- Erdkabel sowie die in östliche Richtung abgehende Hochspannungsfreileitung werden in den B-Plan nachrichtlich übernommen. Auch hier gelten die entsprechenden Sicherheitsabstände.

Die am westlichen Gebietsrand verlaufende Hochdruck-Gasleitung der Verbundnetz Gas AG wird aufgelassen und braucht somit im Bebauungsplan nur noch wegen der eventuell anteilig zu übernehmenden Abbaukosten berücksichtigt werden.

### Abwasserbeseitigung

Als Entwässerungssystem kann das vorhandene Mischsystem in Betracht kommen. Neben dem häuslichen und gewerblichen Abwasser stellt sich der Regenabfluss von verschmutzten befestigten Flächen wie Straße und Parkplätze als Schmutzwasser (Abwasser) dar. Der stark verschmutzte Regenabfluss wird gemeinsam mit dem Abwasser in den Schmutzwasserkanal abgeleitet. Allerdings wird nicht der gesamte Regenabfluss der verschmutzten Zonen im Schmutzwasserkanal abgeführt sondern nur die Erstverschmutzung des Niederschlagswassers (Spülstoß) zu Beginn des stark lang anhaltenden Regens und das verschmutzte Regenwasser bei geringer Regenintensität.

Zu diesem Zweck muss an den Tiefpunkten der Regenwasserkanalisation ein (oder mehrere) Entlastungsbauwerke errichtet werden, in dem eine begrenzte Menge Regenwasser in den Schmutzkanal übergeleitet wird.

Kleine Regenabflüsse gelangen somit direkt in den Schmutzwasserkanal. Ebenso werden die Erstspülstöße starker Regen in den Schmutzwasserkanal abgeschlagen; erst danach werden die weniger verschmutzten Regenwässer durch Regenüberläufe in den Vorfluter abgelassen.

Welche Regenmengen in den Schmutzwasserkanal abgeschlagen werden müssen, hängt im Wesentlichen von der Beschaffenheit und Struktur der Einzugsgebiete ab.

Der relativ saubere Regenabfluss ist vom Schmutzwasserkanal fernzuhalten und weitgehend zu versickern. Das gilt auch für den Abfluss von sauberen Dach- und Hofflächen, die in der Regel über Sickerschächte mit Überlauf entwässern. Das Überlaufwasser sowie sonstige Regenabflüsse können oberirdisch z.B. in Geländemulden weitergeleitet werden.

Die Mulden sind nichts anderes als eine leichte Geländeprofilierung und als Abflussprofil kaum erkennbar. Sie verzögern den Abflussvorgang und fördern dadurch die Versickerung. Die Tiefpunkte sind mit Notüberläufen in den Regenwasserkanal vorzusehen, um auch einen stärkeren Regen schadlos ableiten zu können und auch im Winter einen sicheren Betrieb zu gewährleisten.

Die Regenwasser-Hauptsammler der Verkehrszonen münden in einen künstlichen See, der als Regenrückhaltebecken benutzt wird und in dem das Regenwasser verzögernd versickern kann. Etwa vorhandene Öl- und Fettsuren, aber auch ein Teil der absetzbaren Stoffe, werden in den Einlaufzonen des Sees zurückgehalten.

Damit der relativ saubere Regenabfluss weitgehend versickert, wird ein bestimmtes Regenrückhaltevermögen, bezogen auf das Einzugsgebiet, erforderlich. Die erforderlichen Retentionsvolumen sind von den Anforderungen an die Regenwasserbehandlung abhängig.

Das Schmutzwasser gelangt über die westliche Radialstraße zum Hauptsammler.

c) Detailbegründung einzelner textlicher Festsetzungen zum B-Plan

Die Vorschrift, dass die als Ausnahmen zugelassenen Wohnungen nur im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den gewerblichen Gebäuden errichtet werden dürfen, soll die Zweckentfremdung dieser Bauflächen verhindern.

Die Nutzungsbeschränkungen im Bereich der zulässigen Obergeschosse stellen sicher, dass der Emissionsfächer nicht unnötig vergrößert wird (unter diesem Aspekt gesehen, können für emissionsfreie Nutzungen, wie z.B. Lagerhaltung in den Obergeschossen Ausnahmen zugelassen werden.

Gebäudelängen von mehr als 50 m sind oftmals in GE- und GI-Bereichen funktionsbedingt erforderlich.

Die Bauflächen (Baufenster) sind so großzügig bemessen, dass dort auch die Errichtung benötigter Nebenanlagen die ein Gebäude darstellen möglich ist.

Mit dem Ausschluss von Lagernutzungen innerhalb der, und der Vorgabe eines Mindestabstandes von, den privaten Pflanzgebotstreifen, soll die Funktion dieser Grünbereiche abgesichert werden.

Die festgesetzte Abrückung von den Grenzen gegen öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, wie auch die teilweise Beschränkung der Lagerhöhen, dient der Sicherung eines geordneten Siedlung- und Freiraumbildes.

Die Festsetzungen zur Versickerung zielen auf die Verringerung des Oberflächenwasserabflusses durch Ausnutzung der Speicherkapazität des Bodens bzw. der Pflanzsubstratschicht; auf diese Weise können die mit der baulichen Nutzung des Gebietes verbundenen Eingriffe abgemindert werden.

Mit den festgesetzten Randbegrünungen werden Anregungen aus dem ROG aufgegriffen.

Die aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften getroffenen Sicherheitsbestimmungen werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Für Betriebsgebäude werden deshalb nur relativ geringe Dachneigungen zugelassen, um so unangemessene Höhenentwicklungen bei den nutzungsbedingt großflächigeren Gebäuden zu verhindern.

Die Stellung von Mindestanforderungen an die Fassadengestaltung ist im Interesse der Einfügung in die Landschaft erforderlich.

Durch die im Bereich der Werbeanlagen getroffenen Einschränkungen sollen landschafts- und situationsunangepasste Anlagen verhindert werden.

Die Festsetzungen von Abständen zu Leitungen dienen dazu, Leitungsschäden vorzubeugen und andererseits unnötige Einschränkungen im Pflanzbereich zu vermeiden.

### B-Planbestandteile

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Verfahrensvermerken u. Zeichenerklärungen

Anlage 3: Textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan

Anlage 4: Begründung zum B-Plan mit Übersichtsplan auf Begründungsdeckblatt

Anlage 5: Darlegung der Umweltbelange