

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1 A Süd "Gewerbepark Wilsdruff" auf Klipphausener Flur

1. Allgemeines

Am 19.02.1990 beschloß die Gemeindevertretung Klipphausen eine Konzeption zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit dem Kernstück eines Möbel- und Baumarktes auf den Fluren der Gemeinde Klipphausen zu den, zu diesem Zeitpunkt bestehenden rechtlichen Regelungen kurz nach der Wende.

Die Gemeinde Klipphausen entwickelte in Abstimmung mit dem Landratsamt Meißen und dem Regierungspräsidium ein städtebauliches Konzept, einen Gewerbepark Wilsdruff auf Klipphausener Flur zu planen. Auf Anregung des Regierungspräsidiums, Abteilung Umwelt und Regionalentwicklung und der Abteilung Bau- und Wohnungswesen sind in Abstimmung zwischen den angrenzenden Landkreisen und der Landeshauptstadt Dresden Verkaufsraumflächen in einer Größenordnung von 15.000 m² in der Niederschrift zur Beratung vom 23.01.1991 (siehe Anlage 1) festgesetzt worden.

Dies war der Ausgangspunkt zur Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes. Die städtebaulichen konzeptionellen Gedanken zum Gewerbepark Wilsdruff wurden in vielfältigen Gesprächen mit Trägern der öffentlichen Belange, insbesondere dem Umweltamt Meißen und den Versorgungsträgern und letztendlich in der Gemeinde zum entstehenden Flächennutzungsplan abgestimmt.

Am 08. Mai 1991 faßte die Gemeindevertreterversammlung den Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 1 A Süd "Gewerbepark Wilsdruff", dessen Gebiet zwischen der Autobahnauffahrt Richtung Chemnitz, der Landesstraße 1. Ordnung 177 im Osten und einer sich im Norden befindlichen Schiebergruppe der Erdgasfernleitung, die dieses Gebiet westlich begrenzt, liegt.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr.1 A Süd "Gewerbepark Wilsdruff" ist unter Ziffer 3 dargestellt.

Mit dem Entwurf für den Bebauungsplan Nr.1 A Süd "Gewerbepark Wilsdruff" wird die Beteiligung der Bürger parallel zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen.

Entsprechend des § 3 Abs. 1 des BauGB hat die Gemeinde am 10.07.1990, 29.10.1990, 08.05.1991 und 24.07.1991 öffentliche Gemeindevertretersitzungen bzw. Einwohnerversammlungen zur Bürgerbeteiligung an der Vervollkommnung des städtebaulichen Konzeptes durchgeführt.

Eine Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 des BauGB während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, erfolgte bereits im Zeitraum Mai, Juni, Juli des Jahres 1991 und wurde zum vorliegenden Beschlußentwurf erneut durchgeführt.

Die Auslegung im Sommer 1991 wurde mit dem Antrag auf Genehmigung auf Grund falscher Auslegungsfristen durch die Gemeinde zurückgezogen.

Auf die Bedenken und Anregungen der Träger der öffentlichen Belange und aus der Bürgerbeteiligung wird unter Ziffer 8 eingegangen.

2. Erfordernis und Dringlichkeit der Planaufstellung

Ausgangspunkt und ein Hauptfaktor für das Erfordernis der Planaufstellung ist die Tatsache der Wende in der ehemaligen DDR.

Gerade aus diesem Faktor heraus ist es ein zwingendes Erfordernis auf dem Weg der Umstrukturierung der Wirtschaft der ehemaligen DDR, Möglichkeiten der Neuansiedlung von Unternehmen zu schaffen.

Der Gemeinde und der Region fehlen Gewerbe- und Sondergebietsflächen, für die Bedarf zur Ansiedlung von Unternehmen vorhanden ist. Die Gemeinde Klipphausen ist charakterisiert durch ihre Stellung im Landkreis Meißen in ihrer unmittelbaren Nähe zur Autobahn und zur Landeshauptstadt.

Die den Gewerbepark Wilsdruff umfassenden Flurstücke liegen an wichtigen Infrastrukturpunkten und sind gut und ausreichend zu ver- und entsorgen. Sie lassen sich aber auch gut in das landschaftlich reizvolle Umfeld einpassen.

Mit dem Gewerbepark Wilsdruff ist insgesamt für diesen, bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Teil, in 10 km Entfernung von der Landeshauptstadt Dresden des südlichen Teiles des Landkreises Meißen ein Gebiet zu erschließen, welches für die in diesem Raum zahlreich lebenden Menschen eine neue wirtschaftliche und soziale Existenz bieten wird.

Mit dem Bebauungsplan sollen kurzfristig auch für solche Betriebe planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden, deren betriebliche Weiterexistenz auf den bisherigen Standorten wegen der ungeklärten Eigentumsfragen zweifelhaft ist und für solche Betriebe, die aus Wohngebieten der Städte und Gemeinden im benachbarten Bereich ausgesiedelt werden sollen, weil sie in der Vergangenheit zu einer städtebaulich unerwünschten Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe geführt haben.

In der benachbarten Region fehlt es bislang an einer für die Versorgung der Bevölkerung ausreichenden Ausstattung mit Einzelhandels- und Großhandelseinrichtungen. Hinzu kommt, daß in den Gemeinden Klipphausen und Wilsdruff beabsichtigt ist, Wohnbauflächen für die Ansiedlung von 2.000 - 4.000 Einwohnern in den kommenden 6 - 8 Jahren auszuweisen.

Aus diesem Grund ist im Gewerbegebiet auch der Einzelhandel in Form eines Einkaufszentrums eingeplant, für welches bereits Sortiments- und Verkaufsflächen Grenzen festgelegt sind.

Der Gewerbepark Wilsdruff wird nach dem Niedergang der volkseigenen Betriebe der Landwirtschaft und Kleingewerbe Möglichkeiten schaffen, mit einem weit gefächerten Branchenmix und der damit verbundenen Arbeitskräftestruktur die Wirtschaft in dieser Region zu beleben. Die gegenwärtige Arbeitslosenrate liegt bei 12 - 15 %. Die zwangsläufige Ansiedlung und Neugründung von Gewerben und Kleingewerben als Zulieferer und Dienstleistender wird eine zusätzliche wirtschaftliche Bereicherung im südlichen Teil des Landkreises Meißen mitsichbringen. Damit wird eine weitere Abwanderung aus den umliegenden Gemeinden vermieden.

Mit dem Vorhaben des Gewerbeparkes Wilsdruff werden etwa für 40 Mio DM Erschließungsleistungen getätigt, die nicht zuletzt an sächsische Firmen vergeben werden können.

Im Endausbau des Gewerbeparkes werden ca. 400-500 Mio DM zu investieren sein, die wesentliche wirtschaftliche Impulse im öffentlichen Interesse bringen. Der von den geschilderten politischen und wirtschaftlichen Dringlichkeiten der Forcierung des Bauleitplanes ausgehende Handlungsbedarf wird durch zahlreiche, vielfältige und entschiedene Anfragen zur Ansiedlung belegt. Daraus ergeben sich Notwendigkeiten des raschen Erschließungsvorlaufes, der bereits ab II. Quartal 1992 den Hochbau für Unternehmen sichern soll. Eine volle Ver- und Entsorgung des Gewerbegebietes ist im Oktober 1992 so zu gewährleisten, daß erste Unternehmen die Produktion aufnehmen können.

Bereits mit der Erschließung des Gewerbeparkes ergeben sich für die Gemeindeentwicklung bedeutende Vorteile, die darin liegen, daß eine das gesamte Gemeindegebiet umfassende neue Wasserversorgungsanlage entsteht und damit die Sicherstellung der Wasserbereitstellung gewährleistet. Mit der Entsorgung des Gewerbeparkes entstehen Haupt- und Nebensammler, die sofort für kommunale Anbindung (damit auch kurzfristige Erschließung neuer Wohngebiete möglich) mitgenutzt werden können. Der Bau der Kläranlage für die kommunale Mitnutzung wäre ohne die Erschließung des Gewerbeparkes auf einige Jahre hinaus verschoben.

Von Bedeutung ist der Umstand, daß mit dem Gewerbepark wesentliche Schwerpunkte der kommunalen Tätigkeit der Gemeinde zur Umwelt sofort in Angriff genommen werden können. Für eines der landschaftlich schönsten linkselbischen Täler, das Saubachtal, ist dies von besonderer Bedeutung für Freizeit und Erholung der Naherholungssuchenden.

3. Lage und Größe des Planbereiches

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 A Süd "Gewerbepark Wilsdruff" auf Klipphausener Flur liegt südlich der Gemeinde Klipphausen und wird selbst im Süden von der Bundesautobahn E 40 und deren Autobahnauffahrt in Richtung Chemnitz begrenzt. Die Landesstraße 1. Ordnung 177, welche von Wilsdruff nach Meißen unmittelbar an der Grenze des Bebauungsgebietes entlang führt, umschließt diesen östlich und nördlich.

Der Wald in südlicher Richtung liegt außerhalb des Bebauungsplanes. Den Bebauungsplan Nr. 1 A Süd "Gewerbepark Wilsdruff" bilden nachfolgend aufgeführten Flurstücke mit folgenden Nummern in der Gemarkung Klipphausen:

429	165	406	180	178	418
413	414	415	412	419	417
416	423	424	420/1	425	221 a
408a	408	407	222	423a	362 tlw.
169h	169g	429a tlw.	368/7	511b	511a
511/1	511/2				

Damit ist das 55 ha große Bebauungsgebiet umfassend abgegrenzt und es umfaßt neben den eigentlichen Bebauungs- und Verkehrsflächen auch jene für großzügige Begrünung und Schaffung von Ausgleichsflächen. Die verkehrstechnische Erschließung soll über die Landesstraße 1. Ordnung 177 erfolgen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

"Da jedoch die Aufstellung von Flächennutzungsplänen in den Gemeinden der neuen Länder nicht abgewartet werden kann, sieht § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 die Möglichkeit vor, Teil-Flächennutzungspläne sowie vorzeitige Bebauungspläne (vor Erlass eines Flächennutzungsplanes) aufzustellen (vgl. Teil II 2.3.1 und 2.3.2)." Zitat: Gemeinsamer Einführungserlaß zum Baugesetzbuch, Bonn, im Oktober 1990, Seite 20/21.

Für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf kommt somit der § 8 Absatz 4 der BauZVO zur Anwendung, der da lautet:

"(4) Abweichend von Absatz 2 kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan)." Zitat: Gemeinsamer Einführungserlaß zum Baugesetzbuch, Bonn, im Oktober 1990, Seite 31.

Ausgehend von einem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist das Gewerbegebiet von der Gemeinde in den Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen und steht dazu nicht im Gegensatz.

Der Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde sieht für die Flächen des Bebauungsplanes ebenfalls entsprechend den Festsetzungen des Planentwurfes Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen ausweisungen vor.

Im Gemeindebereich ist nur ein größerer Gewerbebereich ausgewiesen. Aus raumordnerischer Sicht waren bereits Ende 1990 verschiedene größere Gewerbebereiche zu diesem vorliegenden Gewerbegebiet zusammengefaßt worden. Eine Untermuerung erhielt der Gewerbegebiet Wilsdruff auf Klipphausener Flur durch die Stellungnahme der Raumordnung des Regierungspräsidiums Dresden vom 11.07.1991 (siehe Anlage 2), in der es wie folgt heißt:

"Aufgrund der günstigen Lage an der überregionalen Achse und zum Unterzentrum Wilsdruff, die eine Realisierung von Teilfunktionen des Unterzentrums auf der Gemarkung von Klipphausen ermöglicht, sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen für umliegenden, bislang vorrangig landwirtschaftlich geprägten Gemeinden werden gegen eine Einordnung des Gewerbegebietes einschließlich Einkaufszentrum an diesem Standort gemäß dem Gesetz über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen, Pkt. 4.2 aus der Sicht der Raumordnung keine Einwände erhoben."

5. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 1 A Süd "Gewerbepark Wilsdruff" nimmt Rücksicht auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliche Autobahn und die Landstraße 1. Ordnung 177 sowie die Autobahnauffahrt Richtung Chemnitz. Der Plan hält die zu diesen Verkehrsflächen notwendigen Abstände ein. Der Bebauungsplan Nr. 1 A Süd "Gewerbepark Wilsdruff" wird im übrigen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Die südlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen trennen den Bebauungsplan Nr. 1 A Süd "Gewerbepark Wilsdruff" auf über 100 m Breite von der Autobahn E 40.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

6.1 Innerhalb des Planbereiches

Der Bebauungsplan umfaßt ausschließlich nur bisher landwirtschaftlich genutzte Flurstücke.

Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 A Süd "Gewerbepark Wilsdruff" ist eine ca. 3.400 m² große Grundstücksfläche mit einem zweistöckigem Gebäude (ein ehemaliges Elektrizitätsumspannhaus) ausgewiesen.

Die Eigentumsfrage für dieses Grundstück ist nicht geklärt. Die Gemeinde Klipphausen hat den Antrag auf Erwerb bei der Treuhandanstalt Dresden mit Schreiben vom 28.09.1990 gestellt. Es ist nach Erwerb als Jugendzentrum konzeptionell angedacht.

Der dichte Eichenbewuchs entlang der östlichen Bebauungsgrenze ist erhaltungswürdig ebenso wie die Baumgruppen in der südlichen Senke. Die erhaltenswerten Baumgruppen sind in der Stellungnahme des Umweltamtes vom 01.06.1990 (siehe Anlage 5) aufgezeigt.

Im Bereich der erhaltenswerten Baumgruppen und des Eichenbewuchses weist der Bebauungsplanentwurf eine Grünflächenfestsetzung aus.

6.2 Außerhalb des Planbereiches

Im Osten wird der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 A Süd "Gewerbepark Wilsdruff" von der Landstraße 1. Ordnung 177 parallel berührt.

Auf der Länge von km 72,406 bis km 72,904 erfolgt der Ausbau im Zusammenhang mit einer Gradientenverbesserung. In Höhe des km 72,579 erfolgt der Anschluß der Planstraße A in das Gewerbegebiet nach Planunterlagen, die vom Straßenbauamt Meißen am 20.09.91 bestätigt wurden (vgl. Anlage 4 c).

Entlang der Landesstraße 177 bestehen im Bereich der S-Kurve Reste eines Miriquidi-Urwaldes.

Diese Bäume sind zu erhalten.

7. Planinhalt

7.1 Bauliche Nutzung

Der Planinhalt des Bebauungsplanes Nr. 1 A Süd "Gewerbepark Wilsdruff" wird durch den zeichnerischen Teil und die textlichen Festsetzungen, sowie den Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht festgesetzt.

Zum Immissions- und Schallschutz ist folgendes festzusetzen:

Zulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO nur Betriebe, von denen keine störenden bodennahen Geruchs- oder Schadstoffimmissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Bei Betrieben mit Lärmentwicklung im Produktionsablauf sind geeignete Schalldämm- Maßnahmen zwingend erforderlich, um eine störende Beeinträchtigung der Nachbarn auszuschließen. Gastronomiebetriebe sind verpflichtet zur Filterung der Küchen- Abluftmengen diese in geräuschgedämmten Kanälen über Dachhöhe abzuführen.

In Bezug auf die 300 m weit entfernte Wohnbebauung wird dies als für ausreichend bemessen betrachtet.

Weiterhin werden für den ruhenden Verkehr, die öffentlichen Verkehrsflächen, die privaten und öffentlichen Grünflächen, die Bedingungen für Bepflanzungen, Einfriedigungen und für Abwässer nachstehende Festsetzungen aufgenommen:

PKW - Stellplätze

Im Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) sind der Verkaufs- und Ausstellungsfläche angemessene Stellplätze anzulegen. Für den übrigen Bereich gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Die Anzahl der Behinderten Stellplätze soll 3 % der Gesamt-Stellplatzanzahl betragen. Behinderten-Stellplätze sind in kurzer Entfernung zu den Eingängen anzulegen und müssen eine Mindestbreite je Stellplatz von 3,50 m haben.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind 1,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen, und als Zaunanlage dürfen sie die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Flächen des 1,50 m breiten Streifens von der Grundstücksgrenze bis zur Einfriedigung sind mit Buschbegrünung zu versehen. Eine Pflanzliste hierfür ist der zuständigen Kreis-Naturschutzbehörde vorzulegen und mit dieser abzustimmen.

Bedingungen für Bepflanzungen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Außer den freizuhaltenen Sichtflächen sind die Grünflächen zu 80 % mit Bäumen und Sträuchern als geschlossene Schutzpflanzung zu bepflanzen (1 Baum entspricht 20,- m², 1 Strauch entspricht 2,- m²).

Auf diesen Flächen sind Befestigungen für den ruhenden und fahrenden Verkehr bis zu 40 % der Flächen zulässig, sofern die befestigten Flächen durch Pflanzungen gegliedert und zusätzlich je 6 Stellplätze 1 Baum gepflanzt wird. Entlang den Grundstücksgrenzen zur Landesstraße 177 ist eine geschlossene Baumreihe mit Baumabstand 15,- m zu pflanzen, sofern dort nicht schon bisher Baumpflanzung vorhanden ist.

Im inneren Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entlang der angrenzenden Feldgemarkung sind Baumpflanzungen (mit Baumgruppen) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (20,- m breit) vorzunehmen gemäß Grünordnungsplan.

Stellplätze, die im überbaubaren Bereich angelegt werden, sind mit Grünflächen zu gliedern. Die Grünflächen sind zu bepflanzen mit 1 Baum je 8 Stellplätze, 1 Strauch je 3,- m² Grünfläche. Mindestbreite der Grünfläche 1,50 m.

Fassadenflächen der Gebäude über 100,- m² ohne Öffnungen sind zu begrünen, insbesondere Außenwände von Arbeits- und Lagerhallen mit 1,- m breitem senkrechten Pflanzstreifen an Pflanzen- Klettergerüsten (20% der Fassadenflächen). Begrünte Dachflächen sind zulässig.

Für die Begrünung wird vorgeschrieben, eine detaillierte Pflanzliste mit Plan der Kreis- Naturschutzbehörde zur Abstimmung und Genehmigung vorzulegen. Es dürfen nur standortvorhandene und heimische Gehölze gepflanzt werden.

Private und öffentliche Grünflächen

Diese Grünflächen sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend als funktions- und entwicklungsfähige Grünflächen standortgerecht nach genehmigter Pflanzliste anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Einzelgestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingetragenen öffentlichen Verkehrsflächen der Fahrbahnen und Gehwege mit zugehörigen Bepflanzungen ist eine gesonderte Ausführungsplanung "Verkehrsflächen" mit detaillierten Angaben maßgebend.

Festsetzung für Abwässer

Industrie- oder Gewerbeabwässer mit erhöhter Schadstoffbelastung bedürfen auf privatem Grundstück einer Vorklärung, bevor diese in das öffentliche Schmutzwasser- Kanalsystem eingeleitet werden.

Hierzu zählen:

1. Abwässer mit toxischen/giftigen oder umweltgefährdenden Stoffen
2. Abwässer, deren PH-Werte unter 4 oder über 9 liegen
3. Abwässer, deren CSB-Werte 600 mg/l überschreiten
4. Abwässer, deren Kanal- Einlauftemperatur 40 ° C überschreiten

Für die bauliche Festsetzung sind folgende Ausführungen bestimmt:

Jegliche Maßnahmen zur Durchführung von Bauten, Außenanlagen, Außenwerbeanlagen oder Neupflanzungen im Abstand von 100,- m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn bedürfen der Zustimmung der Autobahnbehörde. Neuerrichtungen von Werbeanlagen oder Neupflanzungen im Abstand von 20,- m vom Fahrbahnrand der Landesstraße 177 bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbehörde. Grundstücksflächen sind entlang der Landesstraße 177 lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen.

Gebäude-Firsthöhen über 12,- m sind unzulässig. Ausnahmen werden zugelassen im Gebiet GI für Industriesilos o.ä. Anlagen.

Der Forderung zur Baukörperbindung und Gestaltung unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes ist besondere Bedeutung beizumessen. Die geplanten Gebäude in den Randbereichen des Gebietes sind zu gliedern. Zur Wahrung des Landschaftscharakters sind Gebäudefluchten nicht länger als 50,- m durchgehend auszubilden. Danach ist ein Versatz von mind. 0,50 m in der vertikalen des Baukörpers auszuführen. Dies gilt nicht für das Baugebiet SO = "großflächiger Einzelhandel".

Im oben genannten Sinne ist bei der Stellung der Gebäude der Topographie des Geländes weitestgehend zu folgen. Notwendige Erdaushübe sollten unter diesen Gesichtspunkten möglichst vor Ort verwendet werden. Ein Verfüllen von Hohlformen ist nicht gestattet.

Dachflächen- Neigungen 0° bis 35°. Im Sinne der Landschaftsbildpflege sind jedoch an den der freien Landschaft zugewandten Gebäude Steildächer bzw. Steildachelemente vorzusehen, mit einer Neigung von 35°. Flachdachbereiche sind mit mind. 20 % der Flachdachfläche zu begrünen oder zu bekiesen, auch wenn diese nicht einsehbar sind. Dachbegrünungen oder Bekiesungen im vollen Flächenumfang sind zulässig.

7.2 Ausgleichsflächen

Im Zuge der Bebauung des Gewerbeparkes entstehen zahlreiche versiegelte Flächen. Aus diesem Grund werden für diese Flächen und Grundstücksteile Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die als Rückzugsgebiet für Tier- und Pflanzenwelt betrachtet werden.

Die Ausgleichsflächen liegen im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 A Süd "Gewerbepark Wilsdruff". Außerdem liegen zwischen den einzelnen bebaubaren Flächen, den Verkehrsflächen ausreichend breite Grünstreifen. Das gesamte Gewerbegebiet umschließt ein 20,- m breiter Grüngürtel

8. Stellungnahme der Gemeinde zur Äußerung der Träger der öffentlichen Belange und der Bürgerbeteiligung

Die in Anlage 3 benannten Träger der öffentlichen Belange hatten sich bereits zu einer Auslegung eines B-Planentwurfes zum "Gewerbepark Wilsdruff" im Sommer 1991 geäußert, wie unter Ziffer 1 der Begründung erläutert ist. Sie wurden schriftlich zur erneuten Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeinde hat auf der Grundlage des § 1 Absatz 6 des BauGB die im Rahmen des Verfahrens eingereichten Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange und die, in der Bürgerbeteiligung hervorgebrachten Anregungen und Bedenken wie folgt abgewogen :

8.1 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Dresden, Abt. Umwelt und Regionalentwicklung vom 11.07.1991

Nach erfolgter Auslegung des B-Planentwurfes ging der Gemeinde keine neue Stellungnahme in gegebener Frist ein.

Die Gemeinde bezieht sich deshalb auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 11.07.1991 (siehe Anlage 2).

In dieser Stellungnahme wurden keine Einwände zum Bebauungsplan geäußert. Im Absatz 5 der Stellungnahme heißt es:

"Noch bestehende Probleme hinsichtlich der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Verkehrsführung sollten bis zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes für das Einkaufszentrum geklärt werden."

Die Gemeinde:

Den Bedenken ist Rechnung getragen worden. Unter Ziffer 8.3 dieser Begründung wird im Zusammenhang mit der Stellungnahme Umweltschutz- Wasserrecht ausführlicher eingegangen.

In der Stellungnahme heißt es weiter:

"Die Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abgeordnetenversammlung von Wilsdruff ist bei der weiteren Bearbeitung zu beachten."

Die Gemeinde:

Auf die Stellungnahme der Stadt Wilsdruff vom 13.06.1991 wird nachfolgend gesondert unter Ziffer 8.2 eingegangen.

Weiterhin wird in der Stellungnahme ausgeführt:

"Die Größenordnung der Verkaufsflächen ist auf die gem. Protokoll vom 23.01.1991 festgelegten 15.000 m² zu reduzieren."

Die Gemeinde:

Im vorliegenden B-Planentwurf ist die festgelegte Größenordnung zu Verkaufsraumflächen berücksichtigt.

8.2 Stellungnahme der Abgeordnetenversammlung und der Stadtverwaltung der Stadt Wilsdruff zum Vorhaben "Gewerbepark Wilsdruff" vom 13.06.1991

Nach erfolgter Auslegung des B-Planentwurfes ging der Gemeinde keine neue Stellungnahme in gegebener Frist ein. Die Gemeinde bezieht sich deshalb auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 13.06.1991 (siehe Anlage 4).

In der Stellungnahme wird neben Bedenken und Anregungen die Zustimmung der Stadt Wilsdruff zum Ausdruck gebracht. Es heißt in der Stellungnahme:

"Insgesamt gibt es in beiden Kommunen Ambitionen, den Gewerbepark unter Umständen mit juristischer Verbindlichkeit gemeinsam zu projektieren und aufzubauen.

Demzufolge ergeben sich für beide Orte, unmittelbar an der Autobahnauffahrt gelegen, einerseits hervorragende konzeptionelle Möglichkeiten, andererseits jedoch auch besondere Verpflichtungen.

Das in mehrfacher Hinsicht dominierende Problem stellt die für diese Region ungewöhnliche Dimension dar.

Es ist zu gewährleisten, daß das Erscheinungsbild der Gesamtanlage vor allem von der Autobahn her nicht zerstörerisch aus der Sicht des Passanten wirkt und von diesem somit als abstoßend empfunden wird.

Wichtige Voraussetzung dagegen sind Baukörperformen, die sich vor allem mit ihren Dachflächen (Draufsichten aus der Perspektive der Autobahn) in die reizvolle Topographie dieser Landschaft einfügen.

Geneigte Dachflächen mit natürlicher Dachdeckung (Dachziegel) bieten dafür die beste Gewähr.

Die verhältnismäßig großen, wenn auch notwendigen Parkflächen, sind zweckentsprechend einzugrünen."

Die Gemeinde:

Den Bedenken und Anregungen ist wie folgt Rechnung getragen.

Die Gemeindevertreterversammlung ist von Anbeginn an gewillt gewesen und ist auch weiterhin bereit mit der Stadt Wilsdruff einen Planungsverbund einzugehen.

Die weiteren Anregungen sind auch in Stellungnahmen des Umweltamtes Meißen vom 25.06.1991 und des Bauplanungsamtes Meißen vom 23.07.1991 hervorgebracht (siehe auch Ziffer 8.3 und 8.4).

Das Erscheinungsbild des Gewerbeparkes und die architektonischen Einbindungen in die Landschaft wie auch die sehr intensive Begrünung sind in den textlichen Festsetzungen des B-Planes und dem Grünordnungsplan enthalten.

Weiter heißt es:

"Hinsichtlich der Art der sich ansiedelnden Industrie ist zu jeder Zeit die Möglichkeit der rechtzeitigen Einflußnahme für die Bürger zu gewährleisten.

Das gilt auch, und im besonderen Maße, für die Bevorzugung der produzierenden und nicht der logistischen Ansiedlungen.

Die Hubschrauberstation sollte wegen der erheblichen Lärmbelästigung der noch geplanten Wohngebiete in Wilsdruff auf diesem Gebiet auf gar keinem Fall zugelassen werden. Rettungseinrichtungen wären in diesem Zusammenhang in der Nähe der Raststätte Wilsdruff an der Autobahn möglich."

Die Gemeinde:

Die Art der anzusiedelnden Unternehmen ergibt sich aus dem B-Plan. Einflußnahmen der Bürger entstehen aus gesetzlichen Regelungen, die durch das Aufstellungsverfahren berücksichtigt werden. Auf die Ausweisung einer Hubschrauberstation ist im B-Planentwurf verzichtet worden.

Die Stellungnahme weist weiterhin auf:

"Die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf die Straßen von Wilsdruff sind gründlich zu untersuchen und es sind entsprechende Nachweise über hinreichende Vorkehrungen zu führen."

Die Gemeinde:

Diesem Hinweis wurde in der Planung der Straßenanbindung auch in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Meißen entsprochen. Dem Straßenbauamt hat der Ausbautentwurf der Straßenanbindung entsprechend der Festlegungen des Straßenverkehrsamtes Meißen, dem Regierungspräsidium Dresden Abt. Straßenwesen und dem Straßenbauamt Meißen (Aktenvermerk vom 26.06.1991 - Anlage 4a, Aktenvermerk vom 24.07.1991 - Anlage 4b) vorgelegen und ist mit Schreiben vom 20.09.1991 genehmigt (vgl. Anlage 4c).

Es wird ebenfalls gefordert:

"Die Flächennutzungspläne von Wilsdruff und von Sora/Klipphausen sind umgehend unter dem Gesichtspunkt der Auswirkungen des geplanten Gewerbeparkes aufeinander abzustimmen.

Die Planung von überregionalen Einrichtungen muß als Folge dieses Vorhabens zwingend gemeinsam erfolgen. Kapazitäten von Kultur- und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch des Handels, müssen zum frühest möglichen Zeitpunkt aufeinander abgestimmt werden."

Die Gemeinde:

Der Flächennutzungsplan befindet sich in der Aufstellung und kann mit Wilsdruff lt. BauGB abgestimmt werden.

In der Stellungnahme wird weiter hingewiesen:

"Einer Erweiterung des Gesamtkomplexes in dem bereits für möglich gehaltenen Sinne sollte in jedem Fall erst näher getreten werden, nach dem das Erscheinungsbild sowie komplexe Auswirkungen des vorliegenden Vorhabens aus praktischen Erfahrungen gewertet werden können.

Unter Berücksichtigung der genannten Prämissen sowie unter der Bedingung, daß die Einflußnahme durch die Stadt Wilsdruff in jeder Planungsphase gewährleistet ist, stimmen die Stadtverordnetenversammlung sowie die Stadtverwaltung von Wilsdruff dem Vorhaben "Gewerbepark Wilsdruff" zu."

Die Gemeinde:

Im Falle einer geplanten Erweiterung des Gewerbeparkes erfolgen zu gegebener Zeit Abstimmungen.

8.3 Stellungnahme Landratsamt Meißen - Umweltschutzamt vom 25.06.1991

Nach erfolgter Auslegung des B-Planentwurfes ging der Gemeinde keine neue Stellungnahme in gegebener Frist ein.

Die Gemeinde bezieht sich deshalb auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 25.06.1991 (siehe Anlage 5).

Der Abschnitt "Wasserrecht" besagt:

"Das Gewerbegebiet liegt im Einzugsbereich der Trinkwasserfassungen Sora-Neubau sowie Sachsdorf-Flachsgrund. Für diese Wasserfassungen sind Trinkwasserschutzgebiete in Bearbeitung. Obwohl das Gewerbegebiet voraussichtlich nicht in der Trinkwasserschutzzone III.A liegt, ist mit Beschränkungen hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen. Die im Textteil beschriebenen Festsetzungen für Abwässer bedürfen ebenfalls der Prüfung, nachdem die Satzung für die Kläranlage verabschiedet ist sowie hinsichtlich der Indirekteinleitverordnung des Landes Sachsen ergänzt sind.

Bitte beachten Sie, daß auf Grund der Hochwassergefährdung der "Wilden Sau" sowie naturschutzrechtlicher Belange im Flachsgrund (Artenschutz für Amphibien) die Regenwasserabführung/ -behandlung sorgfältig geplant werden muß, ggf. könnte der Feuerlöschteich für die Regenwasserspeicherung genutzt werden.

Eine detaillierte endgültige Stellungnahme geht Ihnen nach Prüfung des Vorhabens- und Erschließungsplanes beim Fachamt Wasser zu, dessen Einreichung bei uns noch aussteht.

Die Kanalisationssysteme und anderen wassertechnologischen Anlagen einschließlich Feuerlöschteich, bedürfen der Planfeststellung."

Die Gemeinde:

Das Gewerbegebiet liegt nicht im unmittelbaren Trinkwassereinzugsgebiet, dennoch sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Einschränkungen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen enthalten.

Mit den Bauanträgen von Unternehmen, bei denen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist (z.B. Öle, Fette, Herbizide, Bindemittel u.a.), wird die Sicherheit der wassergefährdenden Stoffe bei Lagerung und im Umgang sowie Entsorgung auf eigenem Grundstück nachzuweisen sein.

Die Vorstellungen des Umweltamtes Meißen und der Gewässeraufsicht zur Regenwasserabführung und -behandlung wurden bereits im Abwasserkonzept eingearbeitet und mit Aktenvermerk vom 05.09.1991 (siehe Anlage 5 a) zugestimmt. Auf dessen Grundlage erfolgte die Planausarbeitung, die den Genehmigungsbehörden zur Planfeststellung vorliegt.

Im Zusammenhang mit der Neukonzipierung der gesamten Wasserversorgung in den Ortschaften Sora, Klipphausen und Sachsdorf durch die Gemeinde Klipphausen, werden mit Inbetriebnahme des Gewerbeparkes die Wasserfassung Sachsdorf/Flachsgrund außer Betrieb genommen, da u.a. die Wasserqualität nicht länger für die Bürger zumutbar ist. Eine Versorgung Sachsdorfs erfolgt aus dem Soraer/Klipphausener Netz.

Die Wasserfassung Sora-Neubau bringt nach aktuellen Pumpversuchen jene Menge und Qualität an Wasser, um die Orte Sachsdorf, Klipphausen, Sora und den Gewerbepark zu versorgen. Die Fassung Sora-Neubau wird durch die Gemeinde beantragt, zur Schutzzone auszuweisen.

Im Abschnitt Immissionsschutz heißt es:

"Auf Grund der Größe, des Charakters sowie der Bedeutung des geplanten Vorhabens ist eine fachliche Prüfung und Begutachtung aus der Sicht des Immissionsschutzes durch uns als untere Verwaltungsbehörde nicht möglich. Da neben Gewerbeansiedlungen auch Flächen für Industriebetriebe ausgewiesen sind, ist eine fachbezogene Einschätzung möglicher Umwelteinflüsse aus der Sicht der Arbeitshygiene als auch des Gesundheitsamtes (Abteilung Hygiene) erforderlich.

Dazu müßten als kreisliche Fachbehörden die Arbeitshygieneinspektion Meißen sowie die Abteilung Hygiene beim Gesundheitsamt einbezogen werden.

Zur Begutachtung eventuell auftretender Arbeitsschutzprobleme ist für unseren Kreis die Arbeitsschutzinspektion Riesa, Hohe Straße 22, der Ansprechpartner."

Die Gemeinde:

Dem Gewerbeaufsichtsamt Dresden hat der B-Planentwurf vorgelegen. Es wurden keine Bedenken geäußert (siehe Anlage 8). Nach den Verwaltungsvorschriften sind Bauunterlagen der Unternehmen zur Begutachtung dem Gewerbeaufsichtsamt vorzulegen.

Im Abschnitt "Naturschutz" äußert sich das Umweltamt:

"Da für den Bebauungsplan des Gewerbegebietes kein Grünordnungsplan vorliegt, trägt unsere Stellungnahme vorläufigen Charakter.

Wir bitten Sie, den Grünordnungsplan bis zum 30.08.1991 in unserem Umweltschutzamt einzureichen.

Eine Nutzung des Grünflächenbereiches, als Freizeitfläche oder ähnliches, kann nicht zugelassen werden, da nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz diese Fläche als Rückzugsgebiet für Pflanzen- und Tierarten, für die versiegelte Fläche im Gewerbegebiet, bestimmt wurde.

Als Biotopverbund und zur Sicherung der Amphibienwanderwege sind zwei Rohre in 6 m Abstand unter der Straße durchzuführen.

Diese Rohre sind mit einem etwa 50 m langen Krötenzaun auf beiden Seiten der Straße zu sichern.

Der Feuerlöschteich ist als Feuchtbiotop anzulegen.

Der Flachwasserbereich (in Karte grün eingezeichnet) sollte 1/6 und 1/7 der Gesamtfläche betragen. Die Uferbepflanzung hat mit Schilf (Phragmites) zu erfolgen. Als Strauchbepflanzung des Feuerlöschteiches ist Holunder (Sambucus nigra), Weidenarten (Salix aurita, S. cimearea, S. purpurea) und Hartriegel (Cornus sanguinea) zu verwenden.

Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die zur Schädigung der Reste des Miri-quidi-Urwaldes (in der Kurve der L 177) führen könnten".

Die Gemeinde:

Neben der Stellungnahme des Umweltschutzamtes Meißen liegt auch eine ergänzende Stellungnahme zum nachgereichten Grünordnungsplan vor (siehe Anlage 5 b).

Den Bedenken des Umweltamtes und den Maßgaben ist durch den, den Behörden vorgelegten Grünordnungsplan Rechnung getragen.

Weiter heißt es im Abschnitt "Naturschutz":

"Die Gebäude im Gewerbegebiet sind mit Grün- oder Kiesdächern zu versehen, wobei Kontaktbauten mit Kiesdächern und Lagerhallen mit Gründächern zu versehen sind."

Die Gemeinde:

Der Begrünung und Bekiesung von Gebäuden und Dächern ist entsprechend der textlichen Festsetzungen des B-Planes entsprochen.

8.4 Stellungnahme des Landratsamtes Meißen - Bauplanungsamt - vom 23.07.1991

Nach erfolgter Auslegung des B-Planentwurfes ging der Gemeinde keine neue Stellungnahme in gegebener Frist ein.

Die Gemeinde bezieht sich deshalb auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 23.07.1991 (siehe Anlage 6).

Das Bauplanungsamt stimmt dem B-Plan unter Maßgabe nachstehender Hinweise zu.

In der Stellungnahme heißt es:

- "1. Die geplanten Gebäude in den Randbereichen des Gebietes sind höhenmäßig zum Zentrum zu staffeln und vertikal sowie horizontal zu gliedern. Zur Wahrung des Landschaftscharakters sind Gebäudefluchten nicht länger als 50 m durchgehend auszubilden. Danach ist ein Versatz von mindestens 0,5 in der Vertikalen des Baukörpers auszuführen.
2. Im Sinne der Landschaftsbildpflege (§ 1 (5) Pl. 4 und 7, § 9 (1) 20 BauGB) sind an den der freien Landschaft zugewandten Gebäude (Grenzbebauung) Steildächer bzw. Steildachelemente vorzusehen, mit einer Neigung von mind. 35° (Änderung im Satz 2, Pkt. 6 der textlichen Festsetzungen zum B-Plan).
3. Im oben genannten Sinne ist bei der Stellung der Gebäude der Topographie des Geländes weitestgehend zu folgen. Notwendige Erdaushübe sollten unter diesen Gesichtspunkten möglichst vor Ort verwendet werden. Ein Verfüllen von Hohlformen ist nicht gestattet."

Die Gemeinde:

Die Hinweise des Bauplanungsamtes sind in die textlichen Festsetzung des B-Planentwurfes eingearbeitet (vgl. auch Ziffer 6 der Begründung).

Weiterhin heißt es in der Stellungnahme:

"4. Das Mischgebiet Mi I.0 südlich der Wiesensenke/westlich des Bahndamms kann aus städtebaulicher und Landschaftsbildpflegerischen Gründen nicht akzeptiert werden. (§ siehe Pkt. 2)
Es stellt optisch einen Inselstandort dar und "zerreißt" den als ökologischen Ausgleich vorgesehenen geschlossenen Grünbereich Wiesensenke mit Busch-/Baumbestand westlich und südlich bis zur Autobahn."

Die Gemeinde:

Den Bedenken ist Rechnung getragen. Das Mi-Gebiet ist aus dem B-Planentwurf vor Auslegung entfernt worden.

Im Punkt 6 der Stellungnahme heißt es:

"6. Als Festsetzung zum Bebauungsplan ist unbedingt die Anlage von Krötentunneln zu fixieren (s.Punkt 6 unseres Schreibens vom 08.02.1991)."

Die Gemeinde:

Dieser Forderung wird in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt (siehe Anlage 5 a) nicht entsprochen, da der Aufwand eine solche Maßnahme nicht rechtfertigt. Dafür wird sinnvollerweise der Renaturierung des Flachgrundes zugestimmt.

In der Stellungnahme heißt es weiter:

"7. Planungsrechtlich sollten nochmal die Ausweisungen der Mischgebiete entlang der LIO 177 überprüft werden bzw. die Belegungsziele/Nutzungen konkret benannt werden, um Konflikten mit Immissionsgrenzwerten zu begegnen. (s. Aussage des Umweltschutzamtes zur VIII. Ämterkonferenz)"

Die Gemeinde:

Den Bedenken wurde entsprochen.

Alle weiteren Anregungen sind im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Für die darüberhinaus ausgewiesenen Mischgebiete besteht ein entsprechender Bedarf.

8.5 Stellungnahme des Landratsamtes Meißen Dezernat II - SG Brand-, Katastrophen-, Zivilschutz und Rettungswesen vom 10.07.1991

Nach erfolgter Auslegung des B-Planentwurfes ging der Gemeinde keine neue Stellungnahme in gegebener Frist ein.

Die Gemeinde bezieht sich deshalb auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 10.07.1991 (siehe Anlage 7).

In der Stellungnahme heißt es:

"Unter Beachtung nachfolgender Forderungen gibt es keine Einwände:

- Die Löschwasserversorgung ist für den gesamten Gewerbepark durch ein Außenhydrantennetz abzusichern und zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten untereinander dürfen Max. 100 m sein. Die Ergiebigkeit hat pro Hydrant mind. 13 l/s zu betragen. Für die Bestimmung der Hydranten sowie deren Einbindung an das zentrale Wassernetz ist die zuständige Wasserwirtschafts GmbH zu konsultieren.

Der Plan für die Löschwasserversorgung ist bis zum 01.09.1991 an die Brandaufsichtsbehörde einzureichen.

- Unabhängig von der geforderten Löschwasserversorgung ist bis zum 01.09.1991 ein Nachweis über eine ausreichende Löschwasserbereitstellung zu erstellen und einzureichen."

Die Gemeinde:

Die Gemeinde trägt die Versorgungspflicht für Wasser. Im Zusammenhang mit dem Bau des Gewerbeparkes wird die kommunale Wasserversorgungsanlage mit Wasseraufbereitung, Wasserbevorratungs- und Druckerhöhungsanlage erneuert. Damit wird auch die Gewähr für die Bereitstellung von Löschwasser geschaffen. Darüberhinaus werden zusätzlich Feuerlöschteiche angelegt. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß die einzelnen Unternehmen in ihren Bauanträgen aus planerischer Sicht den Nachweis an Löschwasser führen.

Weiter heißt es in der Stellungnahme:

"- Die Bestimmungen der Bau-Ordnung sind einzuhalten.

- In jedem an die Bauaufsicht gerichteten Bauantrag sind die Zufahrtswege der Feuerwehr, die Hydranten und die für die Feuerwehr benötigten Freiflächen auszuweisen. Jedem Bauantrag ist ein brandschutztechnischer Nachweis beizulegen."

Die Gemeinde:

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wurden keine Bedenken hervorgebracht. Diese Forderungen sind zur Kenntnis zu nehmen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.6 Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Dresden vom 09.01.1992 (siehe Anlage 8).

In der Stellungnahme heißt es:

"In Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung verweisen wir darauf, daß im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Projekte für Arbeitsstätten dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt vorgelegt werden müssen."

Die Gemeinde:

In der Stellungnahme werden keine Bedenken geäußert. Sie bezieht sich auf das Baugenehmigungsverfahren und wird daher zur Kenntnis genommen.

8.7 Stellungnahme des Landratsamtes Meißen - Straßenverkehrsamt
Straßenbaubehörde vom 17. 07 1991

Nach erfolgter Auslegung des B-Planentwurfes ging der Gemeinde keine neue Stellungnahme in gegebener Frist ein.
Die Gemeinde bezieht sich deshalb auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 17.07.1991 (siehe Anlage 9).

Es heißt in der Stellungnahme:

"Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist bitte eine Stellungnahme beim Regierungspräsidium Dresden, Abteilung 40, Straßenbau und Verkehr, August-Bebel-Str. 19, O-8020 Dresden abzufordern, die das Interesse des Straßenwesens bei generellen Planungsfragen wahrnimmt.

Seitens des Straßenverkehrsamtes Meißen gibt es gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus verkehrstechnischer und verkehrsorganisatorischer Sicht keine grundlegenden Einwände.

Die Anbindung an die LIO 177 ist als Sondernutzung beim Baulastträger dieser Straße, dem Straßenbauamt Meißen, Herrmann-Grafe-Str. 33 a, zu beantragen.

Für die Landstraßen sind die Bestimmungen der Straßenverordnung als Übergangsregelung bis zum Inkrafttreten eines Sächsischen Straßen- und Wegegesetzes noch gültig.

Für geplante Maßnahmen am Straßennetz gilt das einschlägige Regelwerk (RAS)."

Die Gemeinde:

Die Aufforderung wurde im Zusammenhang mit der Anbindungsgenehmigung erfüllt. Auf der Grundlage gemeinsamer Abstimmungen zwischen dem Straßenbauamt Meißen, dem Regierungspräsidium Dresden Abt. 40 Straßenwesen und auch der Gemeinde erfolgte auf der Grundlage einer Planausarbeitung nach gemeinsam abgestimmten technischen Parametern, die Genehmigung der Anbindung des Gewerbeparkes an die LIO 177, die mit dem Bebauungsplanentwurf übereinstimmt (vgl. Ziffer 8.2 der Begründung).

8.8 Stellungnahme der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Dresden GmbH vom 03.01.1992 (siehe Anlage 10)

Die Stellungnahme lautet:

" Der Antrag zur neuen Trinkwasserschutzzonenausgrenzung für die Fassung Sachsdorf wurde von uns mit Schreiben vom 20.08.90 und 20.02.91 gestellt.
Aufgrund der Umstrukturierung der Behörden und Ämter ist bisher unserer Kenntnis nach keine Bearbeitung erfolgt.

Diesbezüglich können Sie sich nunmehr an das
Landesamt für Umwelt und Geologie
Geol. Landesaufnahme
Herrn Wilke
Angelikastraße 11
O-8060 Dresden

wenden.

Die Nutzung der alten Fassung Sachsdorf sowie die Nutzung der dort befindlichen Neubrunnen, auf deren Basis der Trinkwasserschutzzoneantrag gestellt wurde, ist wiederum abhängig von der zukünftigen Trinkwasserversorgungskonzeption:

- Anschluß Fernwasserversorgung Brockwitz-Bayerhöhe
- Beibehaltung der jetzigen Fassungsanlage
- Ausbau/Anschluß der Neubrunnen

Die Entscheidung hierüber liegt weiterhin in Ihrer kommunalen Versorgungspflicht, wobei die Fassungsanlage Sachsdorf auch als Notwasserversorgung, Brauchwasserversorgung o.ä. in Betracht kommen kann.

Hinsichtlich der weiteren Verwendung dieser Fassungsanlage empfehlen wir die Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde Meißen."

Die Gemeinde:

Wie bereits unter Ziffer 8.3 zur Stellungnahme des Umweltschutzamtes dargestellt wurde, entsteht mit dem Gewerbetank eine vollkommen neue Wasserversorgungsanlage, die die Orte Sora, Klipphausen und auch Sachsdorf versorgen wird. Der Bereich Sachsdorf gehört im Gegensatz zu Sora und Klipphausen zur Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Dresden GmbH. Die Gemeinde beabsichtigt den Versorgungsteil Sachsdorf in kommunale Hand zu übernehmen, da die bisherige Wasserfassung Sachsdorf keine entsprechende Wasserqualität bringt. Einer Schutzzone in diesem Bereich kann aus Sicht der Gemeinde nicht zugestimmt werden, da im Saubachtal oberhalb der Fassung eine Großkläranlage geplant ist, die außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes liegt und somit nicht Gegenstand der Abwägung ist.

Die Gemeinde Klipphausen entscheidet sich für ein neu erarbeitetes Wasserversorgungskonzept für die Ortschaften Sora, Klipphausen und Sachsdorf. Die Fassungsstelle Sachsdorf ist mit Fertigstellung der Wasserversorgungsanlage außer Betrieb zu setzen.

Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen werden in das Wasserversorgungskonzept eingearbeitet.

Ein späterer Anschluß an eine zentrale Wasserversorgung kann derzeit von der Gemeinde nicht entschieden werden.

Die Bedenken und Anregungen aus der am 30.05.1991 abgegebenen Stellungnahme (siehe Anlage 10 a) sind berücksichtigt.

Die Gemeinde hat von einem Ausschluß einer Tankstelle abgesehen, da entsprechende Vorkehrungen getroffen wurden.

8.9 Stellungnahme des Autobahnamtes Sachsen vom 02.01.1992 (siehe Anlage 11).

In der Stellungnahme des Autobahnamtes wird die Zustimmung mit folgenden Einschränkungen erklärt:

"Für das im Süden unmittelbar an der Anschlußstelle der A 4 gelegene Teil-Baugebiet (G I. II. O - 0,6/8,0) muß für den Fall einer beabsichtigten Bebauung jedweder Art das Autobahnamt Sachsen angehört werden.

Diese Einschränkung gilt so lange, bis die Planung für den Ausbau der Bundesautobahn A 4 (auf 6streifige Verkehrsführung mit Standspur einschließlich Anschlußstelle) abgeschlossen und bestätigt ist.

In diesem Zusammenhang wird auch die Gestaltung der Anschlußstelle Wilsdruff planerisch abgeschlossen sein."

Die Gemeinde:

Der Einschränkung wird in ihrem Wortlaut entsprochen.

8.10 Stellungnahme der Verbundnetz Gas AG - Bereich Netze - vom 22.08.1991

Nach erfolgter Auslegung des B-Planentwurfes ging der Gemeinde keine neue Stellungnahme in gegebener Frist ein.
Die Gemeinde bezieht sich deshalb auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 22.08.1991 (siehe Anlage 12).

In der Stellungnahme heißt es:

"Bei der Planung im Trassenbereich sind folgende Hinweise zu beachten und einzuhalten:

- Vor Projektierungs- bzw. Baubeginn sind die Gasleitungen von unserem Bereich orten und markieren zu lassen.
- Einer Bebauung (Gebäude aller Art) im Abstand $\leq 150,0$ m zum Ausbläser und $\leq 60,0$ m zur FGL wird **n i c h t** zugestimmt, da diese Gasleitungen nicht für Näherungen mit Bebauungsgebieten projiziert wurden.
- Näherungen mit Grünanlagen, Straßen, Wegen bis auf 10,0 m an die FGL wird zugestimmt. Bei Kreuzungen mit Straßen ist Rücksprache mit uns zu führen.
- bei Kreuzungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein lichter Abstand von $\geq 0,5$ m, bei Parallelführung ein Abstand von $\geq 10,0$ m einzuhalten.
Hierzu sind gesonderte Unterlagen einzureichen.

Diese Hinweise entbinden nicht von der Einreichung eines Bebauungsplanes entsprechend der v.g. Hinweise zur endgültigen Zustimmung."

Die Gemeinde:

Mit der erneuten Information der Auslegung und Beteiligung sind bereits diese Hinweise und Forderungen im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt, einschließlich der Abstandsflächen (siehe auch Anlage 12 a - Aktenvermerk).

8.11 Stellungnahme der ESAG - Energieversorgung Sachsen Ost AG - Bereich Gasversorgung - vom 21.05.1991

Nach erfolgter Auslegung des B-Planentwurfes ging der Gemeinde keine neue Stellungnahme in gegebener Frist ein.
Die Gemeinde bezieht sich deshalb auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 21.05.1991 (siehe Anlage 13).

In der Stellungnahme wird aufgeführt:

"Eine Erdgasversorgung des o.g. Gewerbeparkes ist grundsätzlich möglich."

Die Gemeinde:

Weiterhin werden technische Maßnahmen aufgeführt, die nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind. Diese sind Gegenstand der Erschließungsgenehmigung.

8.12 Weitere Stellungnahmen

Die unter dieser Ziffer zusammengefaßten Stellungnahmen von Trägern der öffentlichen Belange geben dem B-Planentwurf ihre Zustimmung bzw. volle Unterstützung.

- Stellungnahme des Landratsamtes Meißen - Abfallwirtschaftsamt - vom 03.01.1992 (siehe Anlage 14)

Diese Stellungnahme bezieht sich auf die bereits am 05.07.1991 (siehe Anlage 14a) abgegebene.
Sie steht nicht im Gegensatz zum Bebauungsplanentwurf.

- Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Dresden vom 20.06.1991

Nach erfolgter Auslegung des B-Planentwurfes ging der Gemeinde keine neue Stellungnahme in gegebener Frist ein.
Die Gemeinde bezieht sich deshalb auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 20.06.1991 (siehe Anlage 15).

- Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Gartenbau mit Landwirtschaftsschule Großenhain vom 14.01.1992 (siehe Anlage 16).

- Den angrenzenden Gemeinden Röhrsdorf, Weißtrops und Taubenheim wurden mit Information der Auslegung das Recht zur Stellungnahme zum Vorhaben auf Klipphausener Flur eingeräumt. In gegebener zumutbarer Frist erfolgte keine Stellungnahme.
Die Gemeinde Klipphausen wertet dies als Zustimmung und Einverständnis zum Bebauungsplan Nr. 1 A, Süd "Gewerbepark Wilsdruff".

- Stellungnahme der ESAG - Energieversorgung Sachsen Ost AG vom 23.05.1991

Nach erfolgter Auslegung des B-Planentwurfes ging der Gemeinde keine neue Stellungnahme in gegebener Frist ein.
Die Gemeinde bezieht sich deshalb auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 23.05.1991 (siehe Anlage 17).

- Stellungnahme der Verbundnetz GAS AG - Bereich Nachrichtentechnik vom 12.12.1991 (siehe Anlage 18).

8.13 Anregungen und Bedenken aus der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 des BauGB

Nicht berücksichtigt werden Bedenken und Einwände der Frau Schulz, wohnhaft in Sachsdorf und des Herrn Kühn, wohnhaft in Klipphausen.
Eine Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke von Frau Schulz und Herrn Kühn zu einer Erweiterung des "Gewerbeparkes Wilsdruff" muß aus städtebaulicher Sicht abgelehnt werden.

Aufgrund des § 10 (bei Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen: "Aufgrund der §§ 10 und 172") des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1190 II S. 885, 1122), [bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan zusätzlich: "sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL I Nr. 50 S. 929)"] beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 1 A Süd "Gewerbepark Wilsdruff" für das Gebiet Klipphausen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

Die Begründung wird gebilligt.

Der stellv. Bürgermeister wird beauftragt, für den Bebauungsplan die Genehmigung zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: ...19 davon anwesend: 13; Ja-Stimmen: 13; Nein-Stimmen:; Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung haben folgende Mitglieder der Gemeindevertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

Herr Gerold Mann, Bürgermeister.



Schulze

Bürgermeisterin

