

# Stadt Ebersbach-Neugersdorf

Landkreis Görlitz



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neugersdorf R.-Breitscheid-Straße/Hauptstraße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

### Begründung



Planfassung: April 2021



PLANUNGSBÜRO BOTHE  
Wasstraße 8, 01219 Dresden  
[www.planungsbuero-bothe.de](http://www.planungsbuero-bothe.de)

Auftraggeber: EDEKA Nordbayern  
Bau- und Objektgesellschaft mbH  
Edekastraße 3  
97228 Rottendorf  
[www.edeka.de](http://www.edeka.de)

Auftragnehmer: Planungsbüro Bothe  
Wasastraße 8  
01219 Dresden  
Tel.: 0351/4763177  
mail: [info@planungsbuero-bothe.de](mailto:info@planungsbuero-bothe.de)  
[www.planungsbuero-bothe.de](http://www.planungsbuero-bothe.de)

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann  
Wasastraße 8  
01219 Dresden  
Tel.: 0351 / 877 34-0  
mail: [info@buero-grohmann.de](mailto:info@buero-grohmann.de)  
web: [http:// buero-grohmann.de](http://buero-grohmann.de)

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Veranlassung/Planungsziel</b> .....	3
2.	<b>Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen</b> .....	6
3.	<b>Lage des Plangebietes und Geltungsbereich</b> .....	6
4.	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	8
4.1	Vorhabenbeschreibung .....	8
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
4.3	Immissionsschutz .....	13
5.	<b>Erschließung</b> .....	14

### Anlagen:

Anlage 1	<u>BBE Handelsberatung GmbH, Uferstraße 21, 04105 Leipzig</u> <b>Gutachterliche Stellungnahme</b> zur städtebaulich verträglichen Einbindung des Einzelhandelsvorhabens in der Rudolf-Breitscheid-Straße 2 gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ebersbach-Neugersdorf [22.06.2020]
Anlage 2	<u>SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Burgstädter Straße 20, 09232 Hartmannsdorf</u> <b>aktualisierte Schallimmissionsprognose</b> zum geplanten Neubau eines EDEKA- und ALDI-Marktes am Standort „Rudolf-Breitscheid-Straße 2“ in 02727 Neugersdorf [15.03.2021]
Anlage 3	<u>SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Burgstädter Straße 20, 09232 Hartmannsdorf</u> <b>Schalltechnische Untersuchung</b> Neu-/Ausbau der Bleichenstraße in 02727 Ebersbach-Neugersdorf [28.02.2021]
Anlage 4	<u>Ingenieurbüro K. Langenbach Dresden GmbH, Alemannenstraße 15a, 01309 Dresden</u> <b>Verkehrs- und Erschließungskonzept</b> Neubau Verbrauchermarkt Ebersbach-Neugersdorf [14.12.2020]
Anlage 5	<u>Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann, Wasastraße 8, 01219 Dresden</u> <b>UVP-Vorprüfung</b> [03.03.2021]
Anlage 6	<b>Änderungen</b> des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zu denen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB abgegeben werden können

## 1. Veranlassung/Planungsziel

Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf hat bereits im Januar 2019 einen Beschluss gefasst, eine 1. Änderung des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes „Mittlere Hauptstraße“ aus dem Jahr 1998 vorzunehmen.

Zum damaligen Zeitpunkt lag eine Studie zur künftigen städtebaulichen Entwicklung für die Flurstücke 351/2, 351/3 und 351/4 [Grundstücke R.-Breitscheid-Straße 2 in Neugersdorf] vom September 2018 vor.

Das Ziel der Änderung des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes war der geplante Neubau von 2 Verkaufseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs mit großflächigen Verkaufsflächen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 ist die aktuell beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die Herstellung des notwendigen Baurechts nicht möglich, so dass für die Umsetzung der wesentlich geänderten Planungsziele die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit Hilfe einer entsprechenden Überplanung hergestellt werden müssen.

Bereits mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Mittlere Hauptstraße“ wird das Planungsziel „Zusammenführung der vorhandenen Einkaufsabschnitte im Stadtgebiet in diesem Bereich (Stadtzentrum)“ verfolgt. Die ursprüngliche planerische Zielstellung entspricht somit der des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Als geeignetes Planungsinstrument hat sich dazu die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB herausgestellt, bei dem eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht für den gesamten Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Planverfahren nach § 13a BauGB wurden durch eine interne allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung untersucht. Im Ergebnis dieser Vorprüfung, die als Anlage 5 der Begründung beigefügt ist, konnte klargestellt werden, dass die geplanten Vorhaben im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keiner UVP-Pflicht unterliegen. Damit ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich und der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit Hilfe eines eigenständigen Planverfahrens wird der rechtswirksam vorliegende Bebauungsplan für den Geltungsbereich der geplanten neuen Marktansiedlung entsprechend geändert.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1998 war in erster Linie die Schaffung eines Stadtzentrums, welches die teilweise vorhandenen Einkaufspassagen entlang der Hauptstraße im Stadtgebiet in optimaler Form verbindet und zusammenführt. Die damals bestehenden öffentlichen Einrichtungen enthielten bereits eine Zentrumsfunktion und parallel dazu sollten Möglichkeiten der Wohnnutzung und gewerblichen Nutzung in unterschiedlichster Form geregelt werden.

Ziel der städtebaulichen Neuordnung war die Erhöhung der Attraktivität des Gebietes und diesem Zusammenhang waren auch Lösungsansätze für den ruhenden und fließenden Verkehr aufgezeigt worden.

An der grundsätzlichen Zielstellung der Erhöhung der Attraktivität des Stadtzentrums von Neugersdorf wird weiterhin festgehalten.

Unabhängig davon ist die Weiterentwicklung der Wohnfunktion nicht mehr als vorrangige Aufgabe der städtebaulichen Planung in diesem Bereich zu sehen.

Die aktuellen Entwicklungen haben gezeigt, dass insbesondere neue Flächen für allgemeine Wohngebiete im unmittelbaren Stadtzentrum nicht mehr benötigt werden.

Mittlerweile haben sich auch eine Reihe von Randbedingungen wie z. B. beim aktuellen klassifizierten Straßennetz im Vergleich zu 1998 ergeben.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der maßgebenden Zielstellung der städtebaulichen Entwicklung des Stadtzentrums Rechnung getragen und für diesen Teilbereich dementsprechend eine planerische Korrektur vorgenommen.

Für die Stadt Ebersbach-Neugersdorf wurde etwa zeitgleich ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet. Dieses Einzelhandelskonzept liegt mittlerweile mit Stand vom 27. Februar 2020 vor und ist als Grundlage für die künftige Entwicklung des Einzelhandels durch die Stadt Ebersbach-Neugersdorf beschlossen worden.

Zur Präzisierung der mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgeschriebenen städtebaulichen Entwicklung ist mit Datum vom 22.06.2020 eine gutachterliche Stellungnahme zur städtebaulich verträglichen Einbindung des Einzelhandelsvorhabens in der R.-Breitscheid-Straße 2 gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ebersbach-Neugersdorf erarbeitet worden.

Mit Hilfe dieser ergänzenden Untersuchung durch die BBE Handelsberatung GmbH wird noch einmal klargestellt, dass mit dem geplanten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen

auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in Ebersbach-Neugersdorf sowie im weiteren Nahbereich verbunden sind.

Der Stadtrat der Stadt Ebersbach-Neugersdorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.02.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens „Neugersdorf R.-Breitscheid-Straße/Hauptstraße“ gefasst.

Gleichzeitig wurde beschlossen, dass das Planverfahren als Plan der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Für die Umsetzung des Planes ist mit der EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH als Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen worden, in dem vereinbart wurde, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen.

Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan von seinem Rechtscharakter her als Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erlassen wird und dazu vor Satzungsbeschluss ein entsprechender Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ebersbach-Neugersdorf abgeschlossen wird.

Da die Stadt Ebersbach-Neugersdorf für den Teil von Neugersdorf über einen verbindlich vorliegenden Teilflächennutzungsplan verfügt, entfällt das Genehmigungsverfahren für den Bebauungsplan [Teilflächennutzungsplan wirksam seit 01.03.2005].

Der verbindlich vorliegende Teilflächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich eine andere Darstellung beinhaltet, ist im Wege der Berichtigung anzupassen, d.h., für den Planbereich ist auch im Flächennutzungsplan die Darstellung als Sondergebiet Handel vorzunehmen.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen mit dem Planungsstand vom Juli 2020 und der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Datum vom 29.03.2021 ein Abwägungsbeschluss gefasst worden, bei dem die im Planverfahren vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise dazu geführt haben, den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch einmal zu ändern.

Die Änderungen in den Planunterlagen begründen die Erforderlichkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung und einer erneuten förmlichen Beteiligung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB.

## 2. Verfahrensrechtliche/planungsrechtliche Erläuterungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches um einen Plan der Innenentwicklung, bei dem die Bestimmungen des § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) aufgestellt werden kann. Im konkret vorliegenden Fall gilt deshalb folgendes:

- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Öffentlichkeit muss sich gemäß § 13 a, Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung informieren und innerhalb einer Frist von mindestens 2 Wochen vor der förmlichen Beteiligung zur Planung äußern können. Diese Äußerungsmöglichkeit gibt es im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in der Frist von einem Monat.
- Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei der Fallkonstellation des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum von Neugersdorf zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße, Hauptstraße (Kreisstraße K 8668) und Dr. Robert-Koch-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 349, 351/3, 351/4 und Teile der Flurstücke 350 und 351/2 der Gemarkung Neugersdorf mit einer Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 1,62 ha.

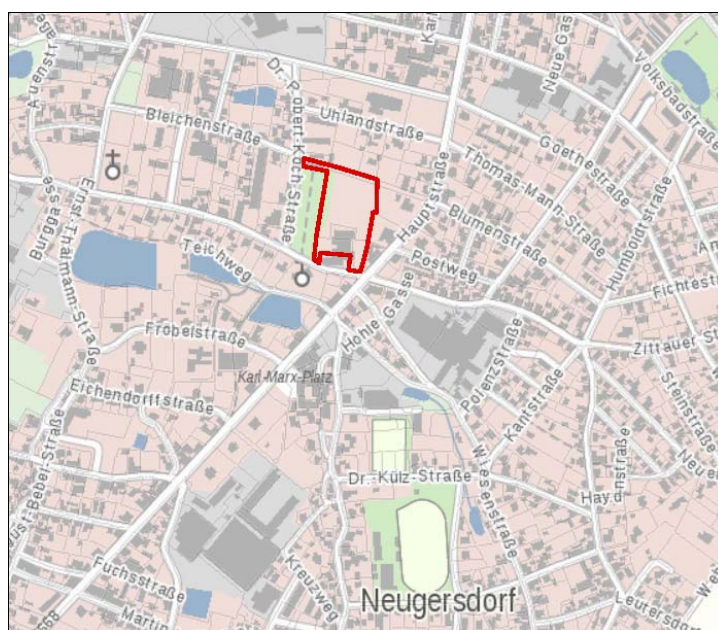
Die Größe des Plangebietes beschränkt sich tatsächlich allein auf die Flächen, für die aus planungsrechtlicher Sicht planerischer Regelungsbedarf besteht.

Insofern bestand auch nicht die Notwendigkeit, angrenzende Teile von Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einzubeziehen.

### Flächenbilanz:

Geltungsbereich	16.286 m <sup>2</sup>	100 %
Sondergebiet (Bruttobaufläche)	14.601 m <sup>2</sup>	89,65 %
Strassenverkehrsflächen	1.548 m <sup>2</sup>	9,51 %
Fußweg	137 m <sup>2</sup>	0,84 %

### Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## **4. Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Vorhabenbeschreibung**

Die Märkte von ALDI im Spreequellcenter und EDEKA an der Hauptstraße erfüllen aufgrund des veralteten Zustandes der Immobilien nicht mehr die Voraussetzungen für eine mittel- und langfristige Betreuung der beiden Märkte in Ebersbach-Neugersdorf.

Aus diesem Grund möchten sowohl ALDI als auch EDEKA die bisherigen Märkte schließen und am Standort Rudolf-Breitscheid-Straße im Ortsteil Neugersdorf neue Märkte errichten, die den Anforderungen der Zukunft gerecht werden.

Dieses gemeinsame Projekt von ALDI und EDEKA war bereits integraler Bestandteil bei der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ebersbach-Neugersdorf und prägte maßgeblich die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Neugersdorf, Hauptstraße.

Als Vorhabenträger für den gesamten Standort tritt dabei die EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH auf.

Im Plangebiet soll im Norden ein neuer EDEKA-Markt als Vollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 2.050 m<sup>2</sup> errichtet werden. Im Süden des Plangebietes ein ALDI-Markt mit max. 1.085 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zwischen beiden Märkten werden zum großen Teil die dafür erforderlichen Stellflächen für den ruhenden Verkehr untergebracht.

Das im Süden des Plangebietes befindliche Gebäude auf dem Flurstück 351/2 und die vorhandenen Parkplätze auf den Flurstücken 351/3 und 351/4 werden teilweise zurückgebaut. Ebenfalls wird der Biergarten zurückgebaut. Im Bestand erhalten bleiben das Eiscafe und das Restaurant an der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Im folgenden Übersichtsplan [Quelle: Nitzsche & Nowak Bauforscher und Architekten] ist das bauliche Konzept mit Planungsstand vom 03.03.2021 dargestellt.



Stadt Ebersbach-Neugersdorf, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neugersdorf R.-Breitscheid-Straße/Hauptstraße“  
 - Planungsbüro Bothe -

## 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die mit dem Rechtsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen, die zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung notwendig waren, orientieren sich in erster Linie an den funktionellen Erfordernissen der beiden geplanten neuen Märkte.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird als zulässige Nutzungsart ein Sondergebiet Handel gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO festgesetzt.

Für beide Baufelder wird die max. Verkaufsfläche als Höchstmaß getrennt festgeschrieben.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt für die festgesetzte Nutzungsart max. 0,8.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die jeweils zulässige maximale Verkaufsfläche als Kriterium für die Art der Nutzung festgesetzt. Auch wenn sich daraus die Geschossfläche „ableiten“ lässt, da im Durchführungsvertrag das Vorhaben konkret beschrieben wird, wird zusätzlich als Maß der baulichen Nutzung „ein Vollgeschoss“ festgesetzt. Darüber hinaus wird die konkrete Grundfläche Bestandteil der Baugenehmigung, so dass die Einhaltung jederzeit überprüfbar ist.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe erfolgte eine Orientierung am vorhandenen Höhenbezugssystem NHN.

Unter Berücksichtigung, dass die reale Gebäudehöhe von ca. 8,00 m nicht überschritten wird, wurde für beide Baufelder eine getrennte max. Gebäudehöhe von 423,00 m über NHN bzw. 422,00 m über NHN festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Eintragung von zwei Baufenstern für die Errichtung des Marktes festgelegt.

Die Flächen für Stellplätze werden durch Umgrenzung des dafür vorgesehenen Bereiches als überlagernde Festsetzung dargestellt.

Zusätzlich zur Gebietsfestsetzung werden im Plangebiet Straßenverkehrsflächen, Fußwegflächen und die notwendigen Ein- und Ausfahrtbereiche für Besucher und Anliegerfahrzeuge ausgewiesen.

Alle Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden grundsätzlich entsprechend den Bedürfnissen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes getroffen, zu deren Durchführung mit dem Vorhabenträger ein entsprechender Durchführungsvertrag abgeschlossen wird.

**Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB.**

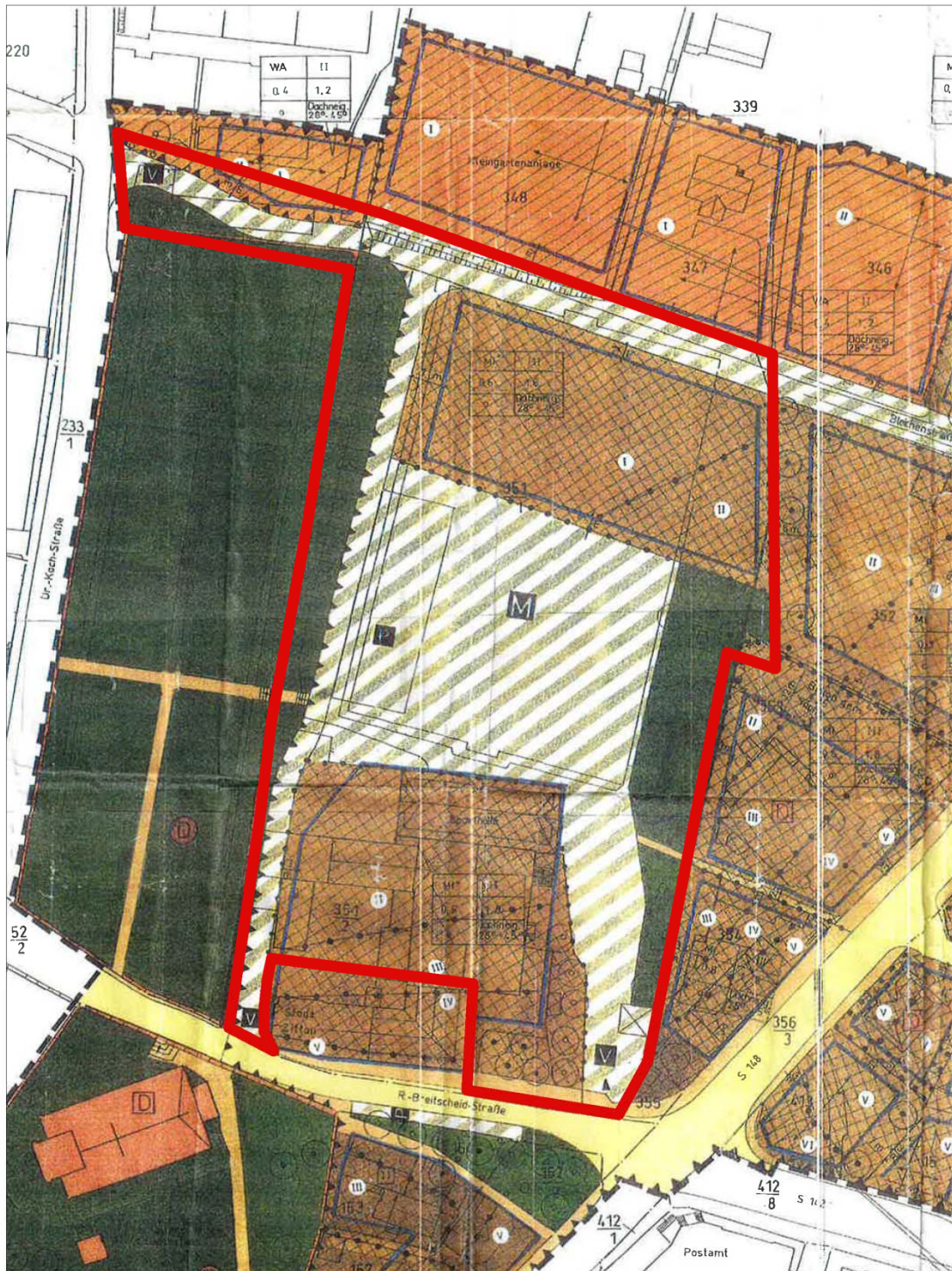
**Ein gesonderter Vorhaben- und Erschließungsplan wird dazu nicht ausgearbeitet.**

Mit dem Erlass der Satzung über den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für diesen Geltungsbereich der rechtsverbindlich vorliegende Bebauungsplan „Mittlere Hauptstraße“ entsprechend geändert.

#### Hinweise Landesamt für Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist vom **exakten Baubeginn** (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) **mindestens drei Wochen** vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (mittelalterlicher Ortskern [D-57440-01]). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. **Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.** Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.



Ausschnitt aus dem  
rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplan "Mittlere Hauptstraße"



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
"Neugersdorf R.-Breitscheid-Straße/Hauptstraße"

### 4.3 Immissionsschutz

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind als wesentlicher Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung besteht für die planende Gemeinde gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die Generalforderung, die auch im § 1 Abs. 5 BauGB ihren Niederschlag findet, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Insbesondere unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wirtschaftlichkeit ist es deshalb anzustreben, die einzelnen Nutzungen nach immissionsschutzrechtlichen Anforderungen so anzuordnen, dass besondere Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen oder zur Beschränkung von Immissionen nicht getroffen werden müssen, also Einschränkungen von vornherein vermieden werden können. Dabei sind die in den einschlägigen technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte bzw. Orientierungswerte von Bedeutung (im konkreten Fall DIN 18005/TA-Lärm).

Das wirksamste Mittel zur Vermeidung von Konflikten im Immissionsschutz ist ohne Zweifel die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen emittierender Nutzung und störungsempfindlicher Nutzung.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde deshalb eine entsprechende Schallimmissionsprognose zum geplanten Neubau des EDEKA- und ALDI-Marktes erstellt [Gutachten vom 01.07.2020 – SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH].

Mit der nochmaligen Änderung des Bebauungsplanes wurde eine aktualisierte Schallimmissionsprognose [Gutachten vom 15.03.2021 – SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH] erstellt. Im Ergebnis beider Gutachten wird festgestellt, dass die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.

Der Gutachter geht deshalb davon aus, dass vom Planvorhaben des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligung oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden und nennt dazu Bedingungen, die im Rahmen des Vollzuges des Bauleitplanes bzw. des bauordnungsrechtlichen Verfahrens einzuhalten sind.

Als wichtigste Bedingung wird dabei festgelegt, dass Warenanlieferungen und Entladungen zur Nachtzeit 22.00 – 06.00 Uhr nicht zulässig sind. Alle weiteren Bedingungen betreffen den technischen Aufbau und die Ausstattung der Märkte.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten, der im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen ist, erbracht werden kann.

Aufgrund des nunmehr vorliegenden Verkehrs- und Erschließungskonzeptes des Ingenieurbüros K. Langenbach Dresden GmbH vom 14. Dezember 2020, Lagepläne aktualisiert 03/2021 und des darin vorgesehenen Neu- bzw. Ausbaus der Bleichenstraße als Straßenverbindung zwischen der Dr.-Robert-Koch-Straße und der Hauptstraße wird eine Schalltechnische Untersuchung als Ergänzung zur Schallimmissionsprognose vom 1. Juli 2020 bzw. 15.03.2021 durchgeführt. Damit sollen die erforderlichen Nachweise zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche erbracht werden. Die Schalltechnische Untersuchung vom 28.02.2021 wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wird festgestellt, dass mit dem geplanten Neu- und Ausbau der Bleichenstraße keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

## **5. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Standortes soll gemäß Bauungskonzept über die Rudolf-Breitscheid-Straße, die Bleichenstraße und die bereits bestehende Parkplatzzufahrt nördlich der Sparkasse (Zufahrt nur für Pkw), die auf die Hauptstraße mündet, erfolgen.

Dementsprechend sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes fünf Ein- und Ausfahrtbereiche dargestellt worden.

So werden insbesondere die bestehenden Zufahrten im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße grundsätzlich weiter genutzt werden.

Im Rahmen der Herstellung der komplexen verkehrlichen und technischen Erschließung sind die notwendigen Regelungen für den Ausbau der Bleichenstraße im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

Vom Vorhabenträger wurde im Hinblick auf die im Durchführungsvertrag zu treffenden Vereinbarungen zur Erschließung sowie aufgrund der Forderung der örtlichen Straßenverkehrsbehörde ein Verkehrs- und Erschließungskonzept in Auftrag gegeben. Im Ergebnis dieses Konzeptes vom 14. Dezember 2020 ist es erforderlich, die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan „Mittlere Hauptstraße“ festgesetzte Verkehrsfläche für die sogen. Verlängerung der Bleichenstraße (derzeit Hauptstraße) bis zur Dr.-Robert-Koch-Straße einzubeziehen. Die betroffenen Grundstücke (Flurstück 349 und 350) befinden sich im Eigentum der Stadt Ebersbach-Neugersdorf.

Da die auf dem Flurstück 350 festgesetzte Verkehrsfläche hinsichtlich ihrer Geometrie geändert werden muss, ist es erforderlich den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend zu erweitern.

Die vom Ordnungs- und Straßenverkehrsamt geforderten Aussagen zur straßenbaulichen Erschließung, zu Sichtdreiecken und zur Beschränkung für Verkehrsarten sind Gegenstand des Verkehrs- und Erschließungskonzeptes. Es wird als Anlage der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu dessen Bestandteilen zwingend ein Durchführungsvertrag gehört. Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf hat daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einzelheiten der verkehrlichen Erschließung in diesem Vertrag zu regeln. Damit können im Zuge der Erarbeitung der Ausführungsunterlagen die Einzelheiten der straßenbaulichen Gestaltung abgestimmt und in Bezug auf die Anbindung an die Kreisstraße die Stellungnahme des Hoch- und Tiefbauamtes des Landkreises und der Polizeidirektion Görlitz eingeholt werden.

Es versteht sich von selbst, dass die geplanten Zu- und Abfahrtsbereiche nach den gültigen straßenbaulichen Vorschriften und Richtlinien zu gestalten sind. Der Nachweis der gesicherten (verkehrlichen) Erschließung durch den Vorhabenträger ist Bestandteil des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes ist über das vorhandene Erschließungsnetz in Neugersdorf für sämtliche Medien als gesichert zu betrachten.

Nach Angaben der Südoberlausitzer Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Zittau (SOWAG), ist sowohl für die Trinkwasserversorgung als auch die Entwässerung der Anschluss grundsätzlich möglich.

Der Eigenbetrieb Abwasser „Spreequellen“ der Stadt Ebersbach-Neugersdorf hat die SOWAG mbH Zittau mit der Betriebsführung der Abwasseranlagen beauftragt.

Entsprechend Stellungnahme der SOWAG mbH Zittau vom 3. September 2020 kann die Schmutzwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz erfolgen; die Anbindung an den vorhandenen Regenwasserkanal sei nur bedingt möglich.

Vorerst sei daher von einer nahezu vollständigen Rückhaltung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück auszugehen.

Dies entspricht der Forderung des Umweltamtes, wonach eine Mehreinleitmenge bedingt durch die zusätzliche Versiegelung in den öffentlichen RW-Kanal nicht gestattet ist. Eine Versickerung ist lt. Baugrundgutachten nicht möglich.

Daher wurde als Grundlage zur Bemessung für die RW-Rückhaltung durch die bauplanconcept Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH am 5. November 2020 eine Flächenbilanz aufgestellt und das erforderliche Rückstauvolumen ermittelt. Dieses Volumen könnte bspw. von einer abgedichteten Füllkörperrigole aufgenommen werden, die unter der Stellplatzanlage platziert werden könnte. Im Ergebnis kann die geforderte Rückhaltung vollständig auf dem Vorhabengrundstück erfolgen.

Zum Leitungsbestand der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden dem Vorhabenträger entsprechende Bestandspläne übergeben. Das Baugebiet selbst ist bisher noch nicht erschlossen. Eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanälen ist durch den Vorhabenträger zu realisieren.

Bezüglich der Dimensionierung und Trassenwahl ist eine entsprechende Abstimmung mit der Investitionsabteilung der SOWAG erforderlich.

Bei allen geplanten Leitungsverlegungen sind die entsprechenden Mindestabstände einzuhalten.

Die technischen Einzelheiten sind im Rahmen der Projektbearbeitung abzustimmen.

Die Schmutzwasserentsorgung kann nach dem Bau eines Anschlusskanals über das vorhandene Kanalnetz abgedeckt werden.

Gemäß Feuerlösch- und Hydrantenrichtlinie des Zweckverbandes „Oberlausitz Wasserversorgung“ und der SOWAG mbH Zittau ist die SOWAG mbH nicht zur Bereitstellung von Löschwasser verpflichtet.

Für die Löschwasserversorgung gelten die landesgesetzlichen Regelungen.

Unabhängig davon gewährleistet der Zweckverband die Bereitstellung von Löschwasser im Rahmen der gegebenen Kapazität.

Angaben über die zur Verfügung stehenden Wassermengen sind bei Bedarf zur Berechnung bei der SOWAG mbH gesondert zu beantragen.

Die Anschlussanträge an das Trink- und Abwassernetz sind mit Angabe der Bedarfswerte rechtzeitig vor Baubeginn zu stellen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu dessen Bestandteilen zwingend ein Durchführungsvertrag gehört. Die Stadt Ebersbach-Neugersdorf hat daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einzelheiten der Erschließung in diesem Vertrag zu regeln. Damit können im Zuge der Erarbeitung der Ausführungsunterlagen die Einzelheiten für die Erschließung mit den zuständigen Stellen abgestimmt und die erforderlichen Anträge gestellt werden sowie im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der gesicherten Erschließung durch den Vorhabenträger erbracht werden.

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas ist nach Angaben der enso Netz GmbH, Regionalbereich Görlitz, grundsätzlich möglich.

Dem Vorhabenträger wurden entsprechende Bestandspläne des Leitungsbestandes übergeben. Gleichzeitig mit allgemeinen Hinweisen zur Bauausführung. Für die auszuführenden Arbeiten muss durch den Vorhabenträger spätestens 12 Wochen vor Baubeginn eine entsprechende Beantragung bei der enso Netz GmbH erfolgen, um eine Vereinbarung zur Kostentragung und Realisierung abschließen zu können.

Als Elt-Anschlusspunkt ist die vorhandene Trafostation auf dem Flurstück 353 an der Grenze zum Flurstück 351/4 angegeben worden.

Die Stadtwerke Oberland GmbH hat dem Vorhabenträger einen Bestandsplan der Fernwärmeleitung im Bereich des Plangebietes übergeben. Diese Trassen wurden als Bestandsangaben in die Planzeichnung aufgenommen.

Für die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben ist eine Umverlegung der Fernwärmeleitung auf den entsprechenden Grundstücksbereichen notwendig, wofür ein Budget von 100.000 € einzuplanen ist. Dieses Budget unterstellt die Wiederherstellung der beanspruchten Flächen und die Stilllegung und den Verbleib der alten Rohrleitungen an Ort und Stelle.