

Januar 2007

Stadtverwaltung Grimma

Bebauungsplan Nr. 30

Gewerbegebiet

Lausicker Straße I in Grimma

Begründung

IGG Ingenieurgesellschaft Grimma mbH

Beratende Ingenieure

Leipziger Straße 59

04668 Grimma

Tel. 0 34 37 / 91 82 62

Fax. 0 34 37 / 91 82 16

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	5
1.1	Veranlassung	5
1.2	Ziel der Planung	6
1.3	Ansprechpartner.....	7
1.4	Plangrundlagen	7
2.	Istzustand.....	8
2.1	Allgemeines zur Stadt Grimma.....	8
2.2	Örtliche Abgrenzung des Plangebietes	9
2.3	Historische Nutzung des Gebietes	9
2.4	Landschaftsstruktur.....	10
3.	Vorgaben zur Planung	10
3.1	Raumordnung	10
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Schutzgebiete	11
3.4	Verkehrsplanung	11
3.5	Geltungsbereich	12
4.	Beschreibung des Istzustandes	13
4.1	Topographie des Gebietes.....	13
4.2	Anbindung des Gebietes.....	14
4.3	Vorhandene Erschließung.....	14

5.	Erschließung des Plangebietes.....	14
5.1	Verkehrsanbindung.....	14
5.2	Öffentlicher Personennahverkehr	15
5.3	Gehweg.....	15
5.4	Straßen innerhalb des Plangebietes	15
5.5	Ver- und Entsorgung	16
5.5.1	Allgemeine Ausführungen zur inneren und äußeren Erschließung.....	16
5.5.2	Darstellung vorhandener Versorgungsleitungen	17
5.5.3	Darstellung geplanter Versorgungsleitungen	18
5.5.4	Trinkwasser.....	18
5.5.5	Schmutzwasser.....	19
5.5.6	Niederschlagswasser	19
5.5.7	Elektroenergie	20
5.5.8	Gasversorgung.....	21
5.5.9	Telekommunikation.....	21
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
7.	Landschaftsplanerische Gestaltung	25
7.1	Rückbau des Grabens	25
7.2	Begrünung.....	26
7.3	Pflanzliste.....	28
8.	Auswirkungen der Planung	29
8.1	Umsetzung des B-Planes.....	29
8.2	Umweltschutz, Ausgleichsmaßnahmen	30

9.	Beteiligungsverfahren	30
9.1	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BaugGB	30
9.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	30
10.	Kostenschätzung.....	32
11.	Unterschriften / Prüfvermerke	33
12.	Quellenverzeichnis	34

Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A:

Lageplan M 1:500

Teil B:

Begründung

Teil C:

Umweltbericht (mit Ergänzungsanlage)

1. Allgemeines

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 30
 Gewerbegebiet
 Lausicker Straße I in Grimma

Planungshoheit: Stadt Grimma
 Markt 16 / 17
 04668 Grimma

Änderung B-Plan: IGG Ingenieurgesellschaft Grimma mbH
 Leipziger Straße 59
 04668 Grimma

1.1 Veranlassung

Auf Grundlage einer Vereinbarung der Stadt Grimma mit der TLG Gewerbepark Grimma GmbH aus dem Jahr 1995 wurde in Übereinstimmung mit den damaligen Entwicklungszielen der Stadt Grimma ein Bebauungsplan zur Entwicklung der TLG-Flurstücke 1444/1, 1445, 1446, 1447 sowie des angrenzenden Flurstückes 1354/1 (Eigentümer Erbengemeinschaft Siede) und ein Teil von Flurstück 689/1 (ehemals 1354/2, Eigentümer BayWa AG München) der Gemarkung Grimma als Gewerbegebiet aufgestellt. Zwischenzeitlich ist die Verschmelzung der ehemaligen Flurstücke 1353/1 und 1354/2 zu 689/1 erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 30, Gewerbegebiet Lausicker Straße I wurde am 19.10.1995 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und am 04.06.1997 vom Regierungspräsidium Leipzig mit Maßgaben und Auflagen unter der Reg.-Nr. 07/14/97 genehmigt. Die seinerzeit interessierten Unternehmen hatten Ihre Vorhaben inzwischen an anderen Stellen realisiert, somit kam es nicht zur Erschließung des Gebietes.

Der Bebauungsplan Nr. 30 soll nun laut Stadtratbeschuß Nr.: SR 01.06 – III 0151 vom 26.01.2006 geändert und an die veränderten Anforderungen angepaßt werden.

Zwischen der Stadt Grimma und der TLG Gewerbepark Grimma GmbH wurde eine Vereinbarung nach § 11 Abs.1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) über die Privatisierung von Planungsleistungen abgeschlossen. Im Rahmen dieser Vereinbarung beauftragte die TLG Gewerbepark Grimma GmbH (im nachfolgenden Auftraggeber genannt), die IGG Ingenieurgesellschaft Grimma (im nachfolgenden Bearbeiter genannt) mit der Änderung und Überarbeitung des B-Planes Nr. 30 für das Gewerbegebiet Lausicker Straße I in Grimma.

1.2 Ziel der Planung

Auf einer Fläche von ca. 4,2 ha soll im Südwesten der Stadt Grimma auf dem Grundstück der TLG Gewerbepark Grimma GmbH und dem Grundstück der Erbgemeinschaft Siede bzw. BaWa AG München ein Gewerbegebiet entstehen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben, die keinen großen Bedarf an Transport- und Lagerflächen sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden haben.

Entsprechende Nachfragen nach verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegrundstücken liegen vor. Da im inneren Stadtbereich keine ausreichenden Flächen für die Erweiterung bestehender Betriebe oder Neuansiedlung von Unternehmen vorhanden sind, soll die Erschließung am Stadtrand erfolgen. Die Flächen in den bereits erschlossenen Gewerbegebieten sind weitgehend belegt.

Der vorliegende Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes stellt einen Planungsvorschlag dar, welcher unter Berücksichtigung der besonderen Standortbedingungen des geplanten Gewerbegebietes erarbeitet wurde.

Folgende Ziele der Planung sind gegeben:

- Schaffung und Gestaltung eines Gewerbegebietes
- Planungsrechtliche Festsetzung der Nutzungsart Gewerbegebiet entsprechend dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimma und des genehmigten B-Planes von 1997
- Auswahl der Nutzungsarten für das Gewerbegebiet entsprechend dem Emissionsverhalten gegenüber den angrenzenden Bereichen und den Ansiedlungen der Stadt

- Größtmögliche Berücksichtigung des vorhandenen Erschließungsgrades und der Struktur innerhalb der Gesamtplanung

1.3 Ansprechpartner

Auftraggeber:

TLG Gewerbepark Grimma GmbH
Herr Röttgen / Herr Letzner
(Geschäftsführer)
Bahnhofstraße 5
04668 Grimma
Tel.: 03437 / 97 33 23

Planungshoheit:

Stadt Grimma
Herr Lischke, Herr Herfurth
(Stadtentwicklung)
Markt 16 / 17
04668 Grimma
Tel.: 03437 / 98 58-0

Bebauungsplan:

IGG Ingenieurgesellschaft Grimma mbH
Herr Morgenroth (Bearbeiter)
Leipziger Straße 59
04668 Grimma
Tel.: 03437 / 91 82 62

Umweltbericht:

HPC Harres Pickel Consult AG
Frau Lähme (Bearbeiter)
Emilienstraße 13
04107 Leipzig
Tel.: 0341 / 215 86 60

Vermessung:

GeoTec Grimma GmbH
Herr Steinhardt
Burgstraße 1
04651 Bad Lausick
Tel.: 034345 / 264 90

Ergänzung Umweltbericht:

IGG Ingenieurgesell. Grimma mbH
Herr Morgenroth (Bearbeiter)

1.4 Plangrundlagen

Für die Bearbeitung des B-Planes wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Entwurfsvermessung Lausicker Straße Grimma, GeoTec Grimma GmbH, Höhenbezug NN, Lagebezug RD 83, Datum: 13.03.1995

- Ergänzungsvermessung mit aktualisierten Flurgrenzen, Lausicker Straße Grimma, GeoTec Grimma GmbH, Höhenbezug NN, Lagebezug RD 83, Datum der Datei 31.05.2006
- Bebauungsplan Nr. 30, Gewerbegebiet Lausicker Straße I, Prof. Siegel & Partner GmbH / IGG Ingenieurgesellschaft Grimma mbH, September 1995, genehmigt am 04.07.1997
- Bestandspläne der Medienträger (Regenwasser, Trinkwasser, ELT, Gas, Telekom)
- Bestandspläne der TLG Gewerbepark Grimma GmbH
- Bestandsplan der Firma Kupsch Galabau GmbH, Januar 2007

Für die Bearbeitung des Bebauungsplanes gelten folgende gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 23.09.2004
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 22.04.1993
Sächsische Bauordnung (SächsBO)	in der Fassung vom 28.05.2004
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	in der Fassung vom 18.12.1990

2. Istzustand

2.1 Allgemeines zur Stadt Grimma

Die Stadt Grimma hat 19.782 Einwohner (Stand Januar 2006) und liegt im Westteil des Muldentalkreises. Das Kerngebiet der Stadt wird im Osten durch die Mulde und im Norden durch die Bundesautobahn A 14 begrenzt. Grimma grenzt an die Städte Naunhof, Trebsen, Nerchau und Bad Lausick sowie an die Gemeinden, Großbothen, Parthenstein, Nerchau, Trebsen, Otterwisch, Thümmnitzwalde und Bad Lausick.

Durch die Eingemeindung von umliegenden Gemeinden hat sich Grimma zu einer Kreisstadt mit erheblicher flächenmäßiger Ausdehnung entwickelt (76 km²). Die

Stadt umfaßt die Siedlungsgebiete Grimma – Süd und Grimma – West, Hohnstädt, Böhlen, Rumberg, Rotes Vorwerk und den Stadtkern. Die benachbarten Ortsteile Döben (mit Dorna, Grechwitz, Neunitz) Höfgen (mit Kaditzsch, Schkortitz, Naundorf), Beiersdorf und Großbardau (mit Kleinbardau, Bernbruch, Waldbardau) gehören ebenfalls zur Stadt Grimma.

Nach dem Verlust industrieller und gewerblicher Produktionsstätten, wie des Chemieanlagenbaus, des Elektroschaltgerätebaus u.a. kommt der Erschließung und Entwicklung von Gewerbegebieten für den wirtschaftlichen Aufschwung erhebliche Bedeutung zu. In dieser Hinsicht ist es folgerichtig, daß auf den nicht mehr genutzten Lagerflächen des Chemieanlagenbaus in verkehrsgünstiger Lage an der Lausicker Straße ein Gewerbegebiet entstehen soll.

2.2 Örtliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet erstreckt sich in ebener Lage über eine Fläche von ca. 4,2 ha zwischen der Lausicker Straße und der Eisenbahnlinie Borsdorf – Coswig. Im Süden grenzt das Areal an landwirtschaftliche Flächen und im Norden an gewerblich genutzte Gebiete (Saatgutvermarktung, ehemaliger Möbelverkauf). Die westliche Begrenzung bildet die Lausicker Straße (S11).

2.3 Historische Nutzung des Gebietes

Ursprünglich wurde das Gebiet als Lagerfläche des Chemieanlagenbaukombinates genutzt. Dort waren zwei Traglufthallen aufgestellt, die angrenzenden Freiflächen wurden zur Lagerung von Material (Rohre, Stahlteile usw.) für den Chemieanlagenbau verwendet.

Nach dem Abriß der Traglufthallen wurde das Gebiet mehrere Jahre durch die Nutzung als Verkaufsfläche geprägt, hierbei wurden Teile der Fläche asphaltiert und als Parkflächen für einen Einkaufsmarkt (Massa-Mobil von 1992 bis 1994) genutzt. Mit dem Auslaufen der Nutzungsgenehmigung für den Markt wurden die Verkaufshallen rückgebaut, die asphaltierten Aufstellflächen für die Hallen blieben erhalten.

Die zwischenzeitlich auf der Fläche befindliche Gasreglerstation wurde ebenfalls zurückgebaut und durch einen Neubau (rund 330 m in nördliche Richtung entfernt) ersetzt. Die nunmehr ungenutzten Reste der Gasleitung verblieben im Boden.

Unmittelbar nach dem Jahrhunderthochwasser im August 2002 wurde die Fläche vorübergehend zur Zwischenlagerung von Räumgut genutzt, welches von den überschwemmten Grundstücken der Innenstadt stammte. Nach der Beräumung des Gebietes erfolgte eine Beprobung des Bodens, es waren keine Schadstoffe aus der zeitweiligen Ablagerung von Müll und Bauschutt nachweisbar.

Seit Januar 2006 werden Teile des Gebietes für einen Wertstoffhof genutzt. Die Nutzung als Lagerfläche für einen Steinmetzbetrieb sowie für Stellplätze einer Fahrschule wird schon über einen längeren Zeitraum betrieben.

2.4 Landschaftsstruktur

Das großräumige Landschaftsbild wird durch die wenig strukturierte landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen und Süden bestimmt. Die nördlich und nordöstlich liegenden Flächen werden gewerblich genutzt.

Im Südosten beginnen in ca. 600 m Entfernung hügelige Waldflächen (Waldbardau).

3. Vorgaben zur Planung

3.1 Raumordnung

Die Stadt Grimma ist Kreisstadt und neben Wurzen das Verwaltungszentrum des Muldentalkreises.

Zu beachten sind aus den landesplanerischen Zielvorstellungen die Errichtung der Umgehungsstraße B 107 im Westen und Anbindung an die Autobahn A 14, die Sanierung der ehemaligen GUS-Liegenschaften und die Erhaltung des Landschaftsschutzgebietes im Südosten des Stadtgebietes.

Die Trasse der geplanten Umgehungsstraße B 107 wurde in den B-Plan übernommen.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Gelände an der Lausicker Straße ist im Flächennutzungsplan (Entwurf) als Gewerbefläche dargestellt.

3.3 Schutzgebiete

Östlich der Stadt liegt das Landschaftsschutzgebiet Thümmnitzwald – Muldetal mit dem Naturschutzgebiet Döbener Wald. Die Entfernung zu den o.g. Schutzgebieten beträgt ca. 4 – 5 km.

Im Südwesten befindet sich in einer Entfernung von ca. 800 m das Landschaftsschutzgebiet Partheaue. Das Schutzgebiet wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das geplante Gewerbegebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone III (Einzugsbereich der Parthe).

3.4 Verkehrsplanung

Die Stadt Grimma ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Sie liegt an der Bahnlinie Borsdorf – Coswig. Die Bahnlinie wird überwiegend für den Personenverkehr genutzt, die Bedeutung für den Güterverkehr wird aufgrund der Verlagerung der Gütertransporte auf die Straße zunehmend geringer.

Bedeutungsvoller ist die unmittelbare Anbindung der Stadt an die Bundesautobahn A 14 und der gute Ausbau der Straßen in die benachbarten Großgemeinden, Kreisstädte sowie nach Leipzig.

Mit zunehmendem Straßenverkehr, insbesondere der ständig weiteren Verlagerung der Versorgungstransporte auf die Straße, hat die Verkehrsbelastung in den Randzonen der Innenstadt deutlich zugenommen. Durch den Bau der Umgehungsstraße soll ein Großteil des Durchgangsverkehrs um den Ort geleitet werden, so daß hier eine spürbare Entlastung erreicht wird. Der Beginn der Umgehungsstraße erfolgt in

Hohnstädt, die Trasse führt westlich an der Stadt vorbei. Die Beiersdorfer Straße, Leipziger Straße und die Lausicker Straße werden gekreuzt, im Süden erfolgt die Anbindung an das vorhandene Straßennetz (Verbindung nach Großbothen, Colditz, Bad Lausick).

Stadteinwärts befindet sich in ca. 1.600 m Entfernung die Kreuzung mit der Leipziger Straße, die in die Stadt Grimma führt und nach Nordwesten die Verbindung nach Leipzig herstellt.

An der Einfahrt zum geplanten Gewerbegebiet werden auf der Lausicker Straße Abbiegespuren errichtet.

Zur Führung von Geh- und Radwegen an der Lausicker Straße liegen noch keine Planungen vor. Im angrenzenden Bereich des Gewerbegebietes wird an der Ostseite der Lausicker Straße ein Gehweg von 1,50 m Breite hinter einem Schutzstreifen von 0,50 m Breite angelegt. Durch die Ansiedlung von ca. 3 – 4 Gewerbebetrieben und die Lage des Gewerbegebietes am Südwesten der Stadt halten sich die zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Rahmen.

3.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Lausicker Straße (S11)
- im Osten durch die Böschung der Bahnlinie Borsdorf – Coswig
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Flurstücke 1443 und Teile vom Flurstück 1444/1.
- im Norden durch die Grenze zum Flurstück 1353/2 sowie die ehemalige Grenze zum Flurstück 1353/1, beide Flurstücke werden gewerblich genutzt
Das Flurstück 1353/1 existiert als selbständiges Flurstück nicht mehr. Es erfolgte eine Verschmelzung der Flurstücke 1353/1 und 1354/2 zu 689/1.

Anmerkung: Die Verschmelzung der Flurstücke erfolgte während der Bearbeitung des B-Planes (unmittelbar nach Fertigstellung, während der Auslegung).

4. Beschreibung des Istzustandes

4.1 Topographie des Gebietes

Das Gebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Grimma, innerhalb des Stadtgebietes. Die Entfernung bis zur nächsten Wohnbebauung an der Lausicker Straße beträgt 400 m.

An das geplante Gewerbegebiet schließt sich im Norden das Gelände eines Saatgutbetriebes (BayWa) sowie das einer Gewerbebrache (ehem. Küchenstudio) an.

Im Süden wird das geplante Gewerbegebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Diese Flächen sind für eine optionale Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen.

Die östliche Begrenzung bildet das Gelände der Bahnlinie Borsdorf – Coswig. Östlich des Bahngeländes schließen sich die Gewerbeflächen des GGI Gewerbeparkes Grimma – Süd an, die sich im Eigentum der TLG Gewerbepark Grimma GmbH befinden.

Westlich wird das geplante Gebiet von der Lausicker Straße begrenzt, diese liegt außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Gelände verläuft weitestgehend eben und liegt auf einer mittleren Höhe von knapp unter 160,00 mNN. Im Südosten ist eine leichte Erhebung des Geländes zu verzeichnen, es steigt dort bis auf 160,35 mNN an.

Im Ostteil des Gebietes befindet sich ein Kleingewässer (ca. 880 m²), welches als Ausgleichmaßnahme für die Verfüllung des ursprünglich vorhandenen Grabens angelegt wurde (150 m langer und 4 – 5 m breiter abflußloser Wassergraben).

Das Gelände umfaßt zahlreiche befestigte Flächen, die im Verlauf der bisherigen Nutzung entstanden sind; so die ehemaligen Betonfundamente der Traglufthallen sowie die asphaltierten Flächen vom mobilen Verkaufsmarkt.

Das Gelände ist ringsherum eingezäunt, die Zufahrt wird nachts verschlossen. Das Gelände des Wertstoffhofes ist zusätzlich eingezäunt.

4.2 Anbindung des Gebietes

Die bestehende Fläche ist derzeit über eine Zufahrt zur Lausicker Straße erreichbar. Die vorhandene Zufahrt mußte im April / Mai 2006 umgebaut und auf die Bedingungen des Anlieferverkehrs für den Wertstoffhof angepaßt werden.

Die vorhandene Anbindung soll durch eine neue Zufahrt ersetzt werden, diese entsteht 40 m nördlich der vorhandenen Zufahrt.

4.3 Vorhandene Erschließung

Um den Betrieb des Wertstoffhofes aufnehmen zu können, wurde bereits eine Erschließung durchgeführt, welche vom Umfang auf das Maß der erforderlichen Notwendigkeit beschränkt wurde.

Das Gelände ist über einen Trinkwasseranschluß PE 50 erschlossen, dieser endet in einem Wasserzählerschacht. Die anfallenden Abwässer werden in einer abflußlosen Grube gesammelt. Die Heranführung von Elektroenergie erfolgte über ein Kabel (NAYY-J 4x150), welches in einer Zähleranschlußsäule am Wertstoffhof endet.

Insgesamt befinden sich drei Zähleranschlußsäulen auf dem Gelände des Gewerbegebietes:

- Wertstoffhof 40 KVA
- Westseite des Gewerbegebietes (nördlich) 12 KVA
- Westseite des Gewerbegebietes (südlich) 17 KVA

5. Erschließung des Plangebietes

5.1 Verkehrsanbindung

Eine Erschließung des Gebietes ist aufgrund der Lage nur von der Lausicker Straße aus möglich.

Die neue Anbindung soll im Zuge des Baus der Umgehungsstraße erfolgen. Die Pla-

nungen für Umgehungsstraße und Anbindung des Gewerbegebietes erfolgten durch das Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen Leipzig (IBV). Die geplante Anbindung wurde vom Bearbeiter übernommen.

Von der Zufahrt aus führt eine rund 75 m lange Straße in das Gewerbegebiet, diese endet vor dem Grundstück. Eine detaillierte Planung des weiterführenden Verlaufes ist derzeit nicht möglich, da die genaue Aufteilung der Grundstücke und deren spätere Nutzung noch nicht feststeht. Vom Ende der Zufahrtsstraße zweigt in südliche Richtung eine Straße ab, die in einem Wendehammer endet. Über diesen Wendehammer kann zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf die Erschließung der Grundstücke erfolgen, die südlich des Gewerbegebietes liegen und für eine Erweiterung der Gewerbefläche genutzt werden können.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gewerbegebiet erhält keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, Konzepte zur Einrichtung von Buslinien gibt es nicht.

5.3 Gehweg

Die Lausicker Straße verfügt nur an der westlichen Seite über einen Gehweg, dieser endet mit der Bebauung der Straße und führt derzeit nicht bis zum Gewerbegebiet.

Im Bereich des planfestgestellten Abschnittes zur Ortsumfahrung B 107 neu ist kein Gehweg ausgewiesen. Im Bebauungsgebiet wird kein Gehweg vorgesehen.

5.4 Straßen innerhalb des Plangebietes

Vorgaben für das Konzept der Erschließung waren:

- Berücksichtigung einer flexiblen Aufteilbarkeit der verfügbaren Gesamtfläche in spätere Grundstücksflächen

- Nutzung der befestigten Flächen für die Vorhaben der Investoren
- Rückbau des wasserführenden Grabens und Schaffung eines Kleingewässers als Ersatz
- Anlage einer Straßenverbindung zur möglichen Erweiterungsfläche im Süden

Da die genaue Aufteilung der Grundstücke derzeit noch nicht feststeht, ist es unzweckmäßig, den weiteren Verlauf der Zufahrtsstraße in östliche und nördliche Richtung festzulegen. Somit endet diese Straße mit zwei Grundstückszufahrten sowie der Fortführung in südliche Richtung. Die weitere Festlegung von Straßen ist Inhalt der Erschließungsplanung. Diese kann erfolgen, wenn die genaue Belegung des Gewerbegebietes bekannt ist.

Festgelegt werden daher nur die Zufahrtsstraße selbst (gemäß Planung IBV im Zusammenhang mit der Umgehungsstraße der B 107, siehe auch **Abschnitt 5.1**) sowie die Fortführung in südliche Richtung mit abschließendem Wendhammer und Anschlußoption für eine Erweiterung des Gebietes in südliche Richtung. Durch den Wendhammer ist die problemlose Ein- und Ausfahrt für Zulieferfahrzeuge zum Gewerbegebiet gegeben. Durch die Investoren müssen die einzelnen Grundstücke so gestaltet werden, daß auf diesen eine Wendemöglichkeit für Anlieferfahrzeuge gegeben ist.

Die Zufahrtsstraße wird (gemäß der Planung IBV) wie folgt ausgebaut:

- Fahrbahnbreite 6,50 m

Öffentliche Parkflächen sind nicht vorgesehen. Besteht Bedarf an Parkflächen, so sind diese durch die Investoren auf ihren Grundstücken zu errichten.

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Allgemeine Ausführungen zur inneren und äußeren Erschließung

Im Allgemeinen wird bei der Erschließung von Gewerbegebieten in eine innere und äußere Erschließung des Gebietes unterschieden. Die äußere Erschließung beinhaltet die Heranführung der Medienleitungen bis an das Gebiet, im Rahmen der inneren Erschließung erfolgt die Verteilung innerhalb des Gebietes.

Da bis auf die geplante Zufahrtsstraße derzeit noch keine Detailinformationen zur Aufteilung und Belegung des Gebietes und somit auch nicht zu Straßen innerhalb der Gewerbefläche vorliegen, wurde bei der nachfolgenden Abhandlung die innere und äußere Erschließung gemeinsam betrachtet.

Die Neuverlegung der Leitungen erfolgt nach der DIN 1998. Abwasserkanäle werden im Straßenkörper verlegt. Kabel für Elektroenergie und Telekom sowie Gas- und Wasserleitungen sind im Gehweg zu verlegen. Die Trassen hierfür wurden im B-Plan nicht dargestellt. Im B-Plan ist eine Fläche ausgewiesen, die für die Aufstellung von Versorgungsanlagen und Anlagen der Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung ausgewiesen ist. Auf dieser Fläche werden je nach Bedarf folgende Anlagen errichtet:

- Abwasserpumpwerk
- Trafostation
- Gasverteilerstation

Die Fläche befindet sich am südlich gelegenen Abzweig der Erschließungsstraße.

5.5.2 Darstellung vorhandener Versorgungsleitungen

Die wichtigsten Versorgungsleitungen, die bereits jetzt im B-Plan-Gebiet bzw. im unmittelbar angrenzenden Bereich verlegt sind und auch weiter genutzt werden sollen, wurden in den Plan übernommen. Die Lage der Leitungen verdeutlicht die erforderliche Größe der Flächen für die Leitungsrechte bzw. den zur Verfügung stehenden Raum für die Begrünung und Bepflanzung des Gebietes.

Die Darstellung erfolgte für:

- RW
----- Regenwasser vorhanden (dunkelblau)
- TW
----- Trinkwasser vorhanden (hellblau)
- ELT
----- ENVIA vorhanden (rot)
- GAS
----- Gashochdruckleitung vorhanden (gelb)
- T-COM
----- Telekom vorhanden (grün)

5.5.3 Darstellung geplanter Versorgungsleitungen

Die Darstellung der geplanten Versorgungsleitungen beschränkt sich auf die Regenwasserleitung.

Die südwestlich verlaufende Leitung DN 300 / DN 500 wurde aus der Planung der Zufahrtsstraße übernommen (IBV; Ortsumgehung Grimma, B 107). Diese Leitung dient nur zur Entwässerung der Zufahrtsstraße, sie wird im Zuge des Baus der Zufahrtsstraße errichtet.

Die südöstlich des Gebietes geplante Leitung verläuft vom Ende des neuen Grabens zum Regenwasserhauptsammler. Sie führt überschüssiges Wasser vom neuen Graben zum Hauptsammler ab (Überlaufleitung).

Da die Belegung und Aufteilung des Gebietes noch nicht feststeht, wurde auf die Darstellung weiterer Leitungstrassen für geplante Leitungen bewußt verzichtet. Diese ist Inhalt der Erschließungsplanung.

5.5.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung kann über das Ortsnetz der Stadt Grimma erfolgen. Parallel zur Lausicker Straße, auf der Seite gegenüber der Zufahrt zum Gewerbegebiet, verlaufen zwei Trinkwasserleitungen (DN 400 und DN 150). Weiterhin befinden sich zwei Trinkwasserleitungen (DN 300 und PE 110) im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes. Die Leitung PE 110 ist außer Betrieb.

Da die spätere Belegung des Gewerbegebietes noch nicht feststeht, können derzeit noch keine Aussagen zum Trinkwasserverbrauch getroffen werden. Eine Bereitstellung von Löschwasser könnte ebenfalls über die vorhandene Leitung DN 300 erfolgen. Eine Überbauung im Bereich von 5 m beiderseits der vorhandenen Trinkwassertransportleitung DN 300 sowie der Hausanschlußleitung PE DN 50 ist nicht zulässig.

5.5.5 Schmutzwasser

Die Menge des anfallenden Schmutzwassers ergibt sich aus der Art der Nutzung des Gebietes. Das Abwasser soll im Trennsystem gesammelt und zur öffentlichen Kanalisation abgeleitet werden. Der Endschacht befindet sich in der Lausicker Straße ca. 300 m nördlich von der geplanten Zufahrt entfernt. Eine Entwässerung im Freigefälle bis zu diesem Punkt hin ist aufgrund der geodätischen Gegebenheiten nicht möglich. Die öffentlichen Kanäle innerhalb des Gewerbegebietes sind in den Straßenkörper zu verlegen. Das Schmutzwasser wird an einem zentralen Ort in einem Pumpwerk gesammelt und von dort aus über eine Druckleitung in die Lausicker Straße gefördert. Diese Druckleitung sollte aus Kostengründen im Straßennebenbereich der S 11 verlegt werden.

Für die zu errichtende Abwasseranlage (Pumpwerk) wird eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 67 SächsWG erforderlich

5.5.6 Niederschlagswasser

An der südlichen Grenze des Gewerbegebietes verläuft im Feldbereich der Regenwasserhauptsammler DN 800 / DN 1000, welcher vom GGI – Gewerbegebiet Grimma – Süd kommend weiter zum Sandfang an der Lausicker Straße führt. Der Sandfang befindet sich ca. 400 m südlich des Gewerbegebietes an der Westseite der Lausicker Straße. Auf dem Areal des Sandfanges soll die Regenrückhaltung erfolgen, damit von dort aus das Wasser mit gedrosseltem Ablauf zur Parthe abgeleitet werden kann.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist, soweit möglich, zu versickern. Auf den Grundstücken soll eine Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen, offenen Gräben oder Teichen vorgenommen werden, so daß eine Begrenzung des Abflusses in die Kanalisation erfolgt.

Der neu anzulegende Graben an der Ostseite des Plangebietes (parallel zur Bahnstrecke) soll ebenfalls zur Aufnahme von Niederschlagswasser genutzt werden. Der Graben soll so ausgebildet werden, daß er das Niederschlagswasser aufnimmt und weitgehend versickert bzw. verdunstet. Der Graben erhält einen Überlauf zum Re-

genwasserhauptsammler, so kann bei Bedarf überschüssiges Wasser über eine Rohrleitung in den Sammler abgeleitet werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Gewässer bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

5.5.7 Elektroenergie

Derzeit können keine Aussagen zur Höhe des Bedarfs an Elektroenergie gemacht werden. Die Erschließung erfolgt über die Lausicker Straße.

Aus Sicht der envia Verteilnetz GmbH sind folgende Punkte zu beachten:

- Es wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich (Versorgungsfläche von ca. 4,5 x 4,5 m). Der Standort ist mittels Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch zu sichern. Die Fläche für die Trafostation ist im B-Plan ausgewiesen.
- Im Bebauungsgebiet befinden sich Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes, eine Kopie der Bestandspläne wurde von envia übergeben, der Bestandsplan ersetzt nicht das Schachtscheinverfahren. Kosten für Umverlegungen sind vom Veranlasser zu übernehmen.
- Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf Grundlage der Bedarfsanmeldung der Kunden.
- Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes muß offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen
- Die Trassen sind in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen, die DIN 1998 ist zu beachten (Trassenbreite 0,80 m, Schutzstreifenbreite 2,0 m).

5.5.8 Gasversorgung

Da die spätere Belegung des Gewerbegebietes noch nicht feststeht, können derzeit keine Angaben zum Gasverbrauch gemacht werden.

Parallel zur Lausicker Straße verläuft eine Gashochdruckleitung DN 150. Wird für das Gewerbegebiet ein Gasanschluß benötigt, muß eine Verteilerstation auf dem Gelände des Gewerbegebietes errichtet werden, die Fläche ist im B-Plan ausgewiesen. Die Verlegung der Gasleitung erfolgt neben der Zufahrtsstraße.

Im Näherungsbereich des Bauvorhabens befindet sich eine stillgelegte Gashochdruckleitung. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich.

Bei Interesse an gasseitiger Erschließung

Ansprechpartner: MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH Regionalzentrum Süd, Straße des Friedens 14, 04668 Grimma, Tel. 03437 / 98760.

5.5.9 Telekommunikation

Die Heranführung der Leitungen erfolgt entlang der Lausicker Straße. Im Gewerbegebiet werden die Leitungen im Randbereich der Zufahrtsstraße verlegt.

Gemäß Stellungnahme der Deutschen Telekom AG befinden sich noch keine Telekommunikationslinien im Planbereich, es wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzeigen

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Aus Sicht der Deutschen Telekom AG muß nachfolgendes sichergestellt werden:

- Ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Straßen und Wege

- Einräumung von Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom AG auf Privatwegen
- Erschließungsträger wird verpflichtet, vom jeweils dinglich berechtigten die Grundstückseigentümergeklärung zur Herstellung der Hauszuführungen einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen
- rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszone sowie Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger

Zur Bereitstellung der telekommunikationstechnischen Einrichtungen ist ein gesonderter Auftrag notwendig.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet Lausicker Straße I soll überwiegend der Ansiedlung solcher Betriebe und Einrichtungen vorbehalten sein, die den nachfolgend aufgeführten Randbedingungen entsprechen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Bereichsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsunternehmen

- Anlagen für sportliche Zwecke

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht vorgesehen, da aufgrund der städtebaulichen Konzepte der Stadt Grimma in anderen Bereichen hierfür ausreichend Flächen vorgesehen sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die bauliche Nutzung wird folgendes Maß festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- Geschößflächenzahl (GFZ): 1,5

Nach § 20 (3) BauNVO sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz hinzuzurechnen.

In Anwendung von § 17 (2) BauNVO sind Erhöhungen der GRZ und der GFZ um 0,1 zulässig, soweit es sich bei den die festgesetzten Werte überschreitenden Flächen um Anlagen zur passiven Gewinnung von Solarenergie, insbesondere Glasvorbauten handelt. Die zulässige Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO erhöht sich dabei nicht.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmen können bei stark gegliederten Fassaden gestattet werden.

Zur äußeren Form der Gebäude wird festgesetzt, daß Fassaden in Teilen mit max. 250 m² Fläche gestalterisch zu gliedern sind. Hierdurch soll die Entstehung unangemessen großer, ungegliederter Fassaden von Gebäuden, wie z.B. Hallen, vermieden werden. Diese Festlegung erfolgte aufgrund der geringen Größe des B-Plan-Gebietes (4,2 ha).

Offene Rampen und Überdachungen sind an der Straßenseite nicht zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf 12 m festgesetzt. Die Firsthöhe wurde mit 12 m über anliegender Geländehöhe festgesetzt.

Drei Vollgeschosse werden als Obergrenze zugelassen.

Freistehende Giebel der Hauptbaukörper dürfen 25 m Breite nicht überschreiten.

Dächer sind mit einer Mindestneigung von 5 Grad anzulegen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Baulinien wurden nicht festgesetzt. Es erfolgte keine Festlegung zur Firstrichtung.

Werbeanlagen für die eigene Firma sind zulässig am Ort der Leistung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Zulässig sind Metallzäune oder Maschendraht bis 2 m Höhe. Schnitthecken sind nicht zulässig.

Der zu begründende Anteil der Fassaden wird mit mindestens 20 Prozent festgesetzt.

Zentrale Parkflächen sind nicht ausgewiesen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluß an die Verkehrsflächen zulässig.

Die Oberflächen der öffentlichen und privaten Parkplätze sind wasserdurchlässig aufzubauen.

Stellplätze / Parkplätze für PKW und Fahrräder sind nach der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO herzustellen.

Anlagen zum Herstellen, Behandeln, Verwenden, Umschlagen, Verarbeiten und Lagern von radioaktiven Stoffen sind nicht zugelassen.

Gewerbe, die eine Gefährdung des erhöhten Grundwasserschutzes zur dauerhaften Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung zum Wohle der Allgemeinheit besorgen lassen, sind nicht zugelassen.

Die Lagerung von auslaug- und auswaschbaren Stoffen außerhalb von dauerhaft dichten Anlagen ist unzulässig.

Die Lagerung und der Umgang von und mit Wasser gefährdenden Stoffen darf nur nach den Bestimmungen der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (Sächsische Anlagenverordnung) erfolgen.

Ergibt sich im Rahmen von Baumaßnahmen ein Altlastenverdacht (organoleptische Auffälligkeiten oder Abfall im Boden), so ist das Landratsamt Muldentalkreis Umweltamt, gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG von diesem Sachstand umgehend in Kenntnis zu setzen.

Beim Auffinden von Kampfmitteln während der Bauausführung sind die zuständige Ortspolizeibehörde (Bürgermeister) und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Dresden zu verständigen.

Das Ordnungsamt des LRA Muldentalkreis ist über den Sachverhalt zu informieren.

Bei Einzelbauvorhaben im Geltungsbereich (soweit ungestörte Bodenflächen betroffen sind) müssen durch das LfA im vom Baugebiet betroffenen Areal archäologische Grabungen (Grabung 1) durchgeführt werden. Der Termin für Grabung 1 ist mit dem Landesamt mindestens drei Wochen vorher zu vereinbaren (Genehmigungspflicht aus o.g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG).

Im Ergebnis der Grabung 1 können sich weitere archäologische Untersuchungen (Grabung 2) ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Die Kosten für die Grabung 1 (Baggereinsatz) sind gemäß § 14, Abs. 3, SächsDSchG vom Vorhabensträger zu übernehmen.

7. Landschaftsplanerische Gestaltung

7.1 Rückbau des Grabens und Ersatz

Der auf dem Flurstück 1447 ursprünglich vorhandene Graben beeinträchtigte massiv die Nutzung der Gewerbefläche, da er aufgrund seiner flächenmäßigen Ausdehnung die Nutzung des nördlich gelegenen Flurstückes 1354/1 nur eingeschränkt zuließ.

Der Graben wurde daher im Januar 2007 auf einer Länge von 135 m rückgebaut und östlich daneben durch ein naturnahes Kleingewässer ersetzt. Die an der Ostseite

des neuen Gewässers vorhandene Vegetation (Bäume und Sträucher) wurde erhalten.

Teile der vorhandenen Flora wurden in das neue Kleingewässer umgesiedelt, in den Randbereichen erfolgte ein spärlicher Erstbesatz mit vorhandener Vegetation aus dem Randbereich des ursprünglichen Grabens. Die weitere Besiedelung des Gewässers und seiner Randbereiche soll durch Sukzession erfolgen.

Neubau des Kleingewässers und Verfüllung des Grabens erfolgten nach der öffentlichen Auslegung des B-Planes (August/September 2006). Die Verfüllung des Grabens durfte nur während der Winterruhe der Amphibien vorgenommen werden. Diese Vorgehensweise wurde in einer gemeinsamen Abstimmung mit dem RP Leipzig und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Muldentalkreis festgelegt. Durch die Behörden erfolgte die Zustimmung zur vorgezogenen Entfernung des Grabens, losgelöst von der Genehmigung des B-Planes.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Kleingewässer aus dem unmittelbar angrenzenden, neu anzulegenden Graben soll nicht erfolgen. Die Verbindung zum neuen Graben soll so hergestellt werden, daß das Kleingewässer einen Überlauf zum Graben erhält.

Nähere Erläuterungen zur Fauna und Flora des ehemals vorhandenen Grabens sind im Teil C des B-Planes (Umweltbericht) enthalten.

Der Umweltbericht wurde nach der Fertigstellung des Kleingewässers sowie nach Festlegung der neuen Ausgleichsfläche AF 4 (als Ersatz für die nicht bewilligten Flächen AF 2 und AF 3) mit einer Anlage ergänzt.

7.2 Begründung

Das Plangebiet wird von allen Seiten begrünt.

Nordseite:

Im Norden (Flurstück 1354/1, Abgrenzung zu BayWa und ehemaligem Küchenstudio) erfolgt die Begründung mit einer artenreichen Frischwiese. Baumpflanzungen sind dort nicht vorgesehen.

Westseite – Abgrenzung zur Lausicker Straße:

Entlang der Lausicker Straße wird auf dem ausgewiesenen Streifen eine artenreiche Frischwiese angelegt. Baumpflanzungen (alleeartiger Charakter) sind aufgrund der erforderlichen Annäherungssichtfelder für die Erschließungsstraße nicht möglich.

Südseite – Abgrenzung zum Acker:

Entlang der südlichen Begrenzung sind Linden zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 10 m. Durch diese Bepflanzung soll die optische Abgrenzung des Gebietes erreicht werden.

Ostseite – Abgrenzung zum Bahngelände:

Die Bepflanzung erfolgt mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste. Der Pflanzabstand für die Bäume beträgt 10 m. Im Bereich des Kleingewässers (Ostseite des Gewässers) bleibt die vorhandene Vegetation erhalten.

Auf den Gewerbeflächen ist eine standortgerechte heimische Vegetation anzusiedeln. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Für Anpflanzungen gilt die Pflanzliste.

Auf privaten Flächen ist die Oberflächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. mit Rasenpflaster, Steinplatten mit offenen Fugen, Kopfplaster.

Auf jedem Grundstück ist 1 großkroniger Obst- oder Waldbaum pro 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan eingetragenen Bäume und Sträucher sind bis zur Bauabnahme oder jahreszeitlich bedingt bis 6 Monate danach zu pflanzen. Alle neuen Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig in der Nähe des ursprünglichen Standortes nachzupflanzen.

Zur Versiegelung der Gewerbefläche wird auf Grundstücken der TLG sowie in der Gemarkung Hohnstädt ein Ausgleich geschaffen. Hierfür werden folgende Flächen festgelegt:

- AF 1:
Südlich des B-Plan Gebietes, beiderseits der Umgehungsstraße B 107, Flurstück 1444/1 (Größe 0,290 ha).
- AF 4:
In der Gemarkung Hohnstädt auf den Flurstücken Nr. 918/3 und 919 (Abriß

der alten Schweineställe und Umwandlung der Fläche in eine extensiv genutzte Streuobstwiese). Die Fläche AF 4 ist in der Anlage zum Umweltbericht enthalten. (Größe 0,177 ha).

Bezeichnung als AF 4, so daß keine Verwechslung mit AF 2/3 erfolgt.

- *AF 2 und AF 3 entfallen:*

Den im Umweltbericht ausgewiesenen Ausgleichsflächen AF 2 und AF 3 wurde im Zuge der Beteiligung der TÖB nicht zugestimmt.

(Fläche zwischen den Bahngleisen Nr. 63 und 64. Betroffen waren hier Teile der Flurstücke 1356/4, 1408/1, 1409/1, 1356/4 und 1413.).

Als Ersatz für diese Flächen wurde die AF 4 in Abstimmung mit der Stadt Grimma festgelegt.

Die Größe der Ausgleichsflächen ist aus dem Umweltbericht ersichtlich. Die vorgesehene Begründung ist im Teil A (Lageplan) enthalten, es wurde kein separater Begründungsplan erstellt. Einzelheiten zum Ausgleich sind im Umweltbericht sowie der Anlage enthalten.

7.3 Pflanzliste

<u>BÄUME</u>		<u>BODENANSPRÜCHE</u>	<u>WUCHS</u>
Carasus avium	Vogelkirsche	sickerfeucht	schnell
Carpinus betulus	Hainbuche	frisch bis trocken	mittel
Betula pendula	Hängebirke	feucht bis trocken	mittel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	naß	schnell
Fagus sylvatica	Rotbuche	keine Staunässe	schnell
Quercus robur	Stieleiche	Grund feucht	langsam
Quercus petraea	Traubeneiche	trocken bis feucht	langsam
Ulmus minor	Feldulme	sickerfrisch	mittel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	sickerfrisch	mittel
Tilia cordata	Winterlinde	frisch bis mäßig	schnell
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	sickerfeucht	schnell
Ulmus glabra	Bergulme	sickerfeucht, nährstoffr.	schnell
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	sickerfrisch	schnell

STRÄUCHER		BODENANSPRÜCHE	WUCHS
Corylus avellana	Haselnuß	sickerfrisch, nährstoffr.	mittel
Crateagus monogyna	Eingrifflicher Weisdorn	trocken-frisch	langsam
Sorbus aucuparia	Eberesche	mäßig-trocken-feucht	mittel
Robus idaeus	Himbeere	fast alle Böden	schnell
Robus fruticosa	Brombeere	fast alle Böden	schnell
Rosa canina	Hundsrose	trocken-frisch	schnell
Prunus spinosa	Schlehe	trocken-frisch	langsam
Prinus padus	Gewl. Traubenkirsche	sickernaß	schnell
Acer campestre	Feldahorn	frisch	langsam
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen	frisch, nährstoffreich	mittel
Cornus sauginea	Blutroter Hartriegel	frisch-mäßig-trocken	mittel
Salix caprea	Salweide	Rohboden	schnell
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	sickerfeucht	mittel
Salix fragilis	Bruchweide	sickerfeucht	mittel
Pyrus communis	Holzbirne	frisch	langsam
Populus tremula	Zitterpappel	frisch, nährstoffreich	schnell
Malus sylvestris	Holzapfel	frisch	mittel
Salix purpurea	Purpurweide	feucht, nährstoffreich	schnell

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umsetzung des B-Planes

Die Umsetzung des B-Planes soll möglichst kurzfristig erfolgen. Die Flurstücke 1444/1, 1445, 1446, 1447 befinden sich im Eigentum der TLG Gewerbepark Grimma GmbH. Teile der Flurstücke wurden nach der Auslegung des B-Planes an die Firma NEP Natural Energie Power GmbH verkauft.

Das Flurstück 1354/1 ist Eigentum der Erbgemeinschaft Dr. Siede, es soll an die Firma NEP Natural Energie Power GmbH verkauft werden. Die Verhandlungen zum Verkauf erfolgten nach der Beteiligung der TÖB.

Das ehemalige Flurstück 1354/2 ist Eigentum der BayWa AG München und wurde mit dem Flurstück 1351/1 (ebenfalls BayWa AG München) zum Flurstück 689/1 verschmolzen.

Die Vermarktung der TLG-Flächen erfolgt durch die TLG Gewerbepark Grimma GmbH. Im Zuge der Auswahl der Investoren nehmen Vorhabenträger und Stadt

Grimma gemeinsam Einfluß auf die bauliche und landschaftliche Gestaltung der Grundstücke. Somit soll ein Gesamtbild erzielt werden, welches der unmittelbaren Angrenzung an die städtischen Wohn- und Gewerbebereiche gerecht wird.

8.2 Umweltschutz, Ausgleichsmaßnahmen

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Größte Teil der beanspruchten Fläche wurde in der Vergangenheit als Freilager genutzt, in der Gegenwart ist diese Nutzungsart ebenfalls wieder dominierend (Wertstoffhof und Lagerfläche für Steinmetzbetrieb).

Durch den Rückbau des Grabens, der einer effizienteren Nutzung der Flurstücke entgegenkommt, werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierfür soll im unmittelbar angrenzenden Bereich des vorhandenen Grabens ein neues Kleingewässer geschaffen werden. Details hierzu sind aus dem Umweltbericht (Teil C des B-Planes ersichtlich).

9. Beteiligungsverfahren

9.1 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BaugGB

Die Auslegung des Bebauungsplanes mit Umweltbereich erfolgte in den Räumen der Stadtverwaltung Grimma. Die Ankündigung zur Auslegung erfolgte durch Presse, Amtsblatt sowie öffentlichen Aushang.

9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Stadt Grimma zur Stellungnahme aufgefordert, sie erhielten den Bebauungsplan einschließlich Begründung zugesandt.

Die Bestandspläne der Kabel und Leitungen, sowie der oberirdisch und unterirdisch verlegten Anlagen wurden vom Bearbeiter bereits im Dezember 2005/ Mai 2006 abgefordert und in den B-Plan eingearbeitet. Auf die Darstellung von Leitungen, die außer Betrieb sind, wurde hierbei aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

Im Zuge der Bearbeitung des B-Planes erfolgten bereits Abstimmungen mit dem Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Grimma.

Nach der Beteiligung der TÖB wurden redaktionelle Änderungen im B-Plan vorgenommen.

10. Kostenschätzung

Kostenschätzung Erschließung

Straßenbau	93.000 €
Erschließung Schmutzwasser	104.000 €
Erschließung Niederschlagswasser	99.000 €
Trinkwasserversorgung	37.000 €
Gasversorgung	51.000 €
Stromversorgung	97.000 €
Naturnahes Kleingewässer	37.000 €
Begrünung	74.000 €
<hr/>	
Summe, netto	592.000 €
Baunebenkosten 10% (Vermessung, Planung, Baugrunduntersuchung)	59.200 €
<hr/>	
Baukosten gesamt (ohne Grunderwerb, ohne MwSt)	651.200 €

11. Unterschriften / Prüfvermerke

Der Auftraggeber bestätigt mit seiner Unterschrift sein Einverständnis zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30, Gewerbegebiet Lausicker Straße I in Grimma.

Auftraggeber:

TLG

Gewerbepark Grimma GmbH

Bahnhofstraße 5

04668 Grimma

31/01/07



(Datum, Stempel, Unterschrift)

Letzner

Geschäftsführer

TLG Gewerbepark

Grimma GmbH

Bahnhofstraße 5, 04668 Grimma

Röttgen

Geschäftsführer

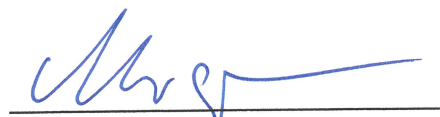
TLG Gewerbepark

Grimma GmbH

Bahnhofstraße 5, 04668 Grimma

Bebauungsplan Nr. 30

Grimma, den 31.01.2007



D. Morgenroth, Dipl.-Ing.(FH)

Bearbeiter



G. Schnitzer, Dipl.-Ing.

IGG Ingenieurgesellschaft Grimma mbH

Leipziger Straße 59

04668 Grimma

12. Quellenverzeichnis

- /1/ Prof. Siegel und Partner GmbH / IGG Ingenieurgesellschaft Grimma mbH (September 1995):
Bebauungsplan Nr. 30, Gewerbegebiet Lausicker Straße I**
- /2/ GeoTec Grimma GmbH (Datum der Datei 13.03.1995):
Entwurfsvermessung Lausicker Straße
Höhenbezug NN, Lagebezug RD 83**
- /3/ GeoTec Grimma GmbH (Datum der Datei 31.05.2006):
Ergänzungsvermessung mit aktualisierten Flurgrenzen, Lausicker Straße
Grimma, Höhenbezug NN, Lagebezug RD 83**
- /4/ TLG Gewerbepark Grimma GmbH (2005/2006):
Bestandspläne der Medienträger**
- /5/ Bestandsplan Kupsch Galabau GmbH (2007)
Kleingewässer Gewerbegebiet Lausicker Straße I**