

Große Kreisstadt Freital



BEBAUUNGSPLAN

TECHNOLOGIE- UND GEWERBEPARK FREITAL

BEGRÜNDUNG

4. Dezember 2014

Bebauungsplan:
Stadtverwaltung Freital
Stadtplanungsamt
Dresdner Straße 56/58
01705 Freital

Grünordnung:
Landschaftsarchitektur-
Büro Grohmann
Wasastraße 8
01219 Dresden

Inhalt

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Landes- und Regionalplanung	3
1.3	Flächennutzungsplanung	3
1.4	Planungserfordernis und Planungsziele	3
1.5	Rechtslage / Planverfahren	4
2	Beschreibung des Plangebietes	5
3	Planinhalt und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.3	Stellplätze und Nebenanlagen	6
3.4	Gestalterische Festsetzungen	7
3.4.1	Dachform und Dachneigung	7
3.4.2	Fassaden	7
3.5	Belange von Natur und Landschaft	7
3.5.1	Landschaftsökologische Grundlagen	7
3.5.2	Zu erwartende Auswirkungen des Bauvorhabens auf naturräumliche Potentiale	8
3.5.3	Grünordnerisches Konzept	9
4.	Erschließung	9
4.1	Trinkwasser	10
4.2	Schmutzwasserentsorgung	10
4.3	Niederschlagswasserentsorgung	10
4.4	Löschwasserversorgung	10
4.5	Elektroenergieversorgung	10
4.6	Gasversorgung	10
5	Altlasten/Bodenschutz	11
6	Altbergbau	12
7	Immissionsschutz	12
8	Denkmalschutz	12
9	Grundwassermessstellen	12
10	Vorprüfung des Einzelfalls	13

1 GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeines

Die Große Kreisstadt Freital hat aufgrund der in der Vergangenheit zahlreich eingegangenen Anfragen nach kurzfristig zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen den Bau eines Technologie- und Gründerzentrums am Standort Dresdner Straße/ Bahnhofstraße geplant und realisiert.

Im Rahmen der Gespräche zur Förderung des Projektes wurde durch das Sächsische Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr klar formuliert, dass es für die Mieter des Gebäudes nach Ablauf der Höchstmietdauer von 5 bis 8 Jahren entsprechende Nachnutzungsflächen geben muss, um die Nachhaltigkeit des Gesamtvorhabens zu untermauern und die Förderfähigkeit der Maßnahme zu sichern.

Für den Aufbau eines solchen Gewerbegebietes würden Fördermittel in Höhe von 90 % der förderfähigen Kosten zur Verfügung gestellt werden.

Die Sicherung der dafür vorgesehenen Flächen der ehemaligen Windbergarena als Nachnutzungsflächen und als Angebotsflächen für Neuansiedlungen soll über ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) mit entsprechender Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

1.2 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 ist die Stadt Freital als Mittelzentrum im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesen. Die Mittelzentren sollen das Netz der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des Verdichtungsraumes ergänzen. Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Erfordernisse des gesamten Verdichtungsraumes und des Oberzentrums sind Erweiterungen im Wohnungs- und Gewerbesektor möglich.

1.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Freital wurde am 27.04.2006 genehmigt und ist mit Veröffentlichung der Genehmigung seit 26.05.2006 wirksam.

Das Plangebiet ist mit Beginn des Bauleitplanverfahrens im Jahre 2011 von gewerblicher und Freizeitnutzung (Kartbahn) geprägt gewesen. Zwischenzeitlich ist das Gebäude Windbergarena abgerissen und das Areal wurde saniert und für eine gewerbliche Nachnutzung vorbereitet.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sondergebiet Freizeit sowie teilweise bereits als Gewerbefläche ausgewiesen.

1.4 Planungserfordernis und Planungsziele

Das Planungserfordernis resultiert aus der Zielstellung, den Standort zu einem Gewerbepark als Nachnutzungsfläche des Technologie- und Gründerzentrums Dresdner Straße/ Bahnhofstraße zu entwickeln.

Nachhaltige Investitionen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen auf langfristig zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen der Stadt Freital sind dabei die wesentlichen Planungsziele am Standort.

Vor der Nutzung als Freizeiteinrichtung wurde der gesamte Bereich des Plangebietes über Jahrzehnte bereits als Gewerbestandort (Alpha-Chemie GmbH und ehemaliges Plastmaschinenwerk/ Sächsische Kunststofftechnik) genutzt. Die Alpha-Chemie GmbH ist immer noch hier angesiedelt.

Die große Werkhalle des ehemaligen Plastmaschinenwerkes stand zuletzt unter dem Namen „Windbergarena“ für kulturelle Veranstaltungen und sportliche Aktivitäten zur Verfügung, u.a. wurden Teile der Halle als Kartbahn genutzt.

In der Stadt Freital bietet sich sowohl städtebaulich als auch infrastrukturell insbesondere die Fläche der Windbergarena für eine gewerbliche Nachnutzung an, da diese innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegürtels der Stadt liegt und mit einer direkten Zufahrt zur Erschließungsstraße für die gewerbliche Wirtschaft versehen werden kann. Bei dem Areal handelt es sich außerdem um die größte, sofort verfügbare zusammenhängende Fläche innerhalb der Stadt Freital.

Des Weiteren existiert im unmittelbaren Umfeld keine nennenswerte Wohnbebauung, so dass die Rahmenbedingungen für gewerbliche Ansiedlungen trotz der Innenstadtlage sehr gut sind. Außerdem kann das Gebiet später optional um Flächen entlang der Bahnstrecke erweitert werden. Es werden keine Grünbereiche durch die Bebauung zerstört, da das Plangebiet bisher bereits baulich genutzt wurde und keine größeren Grünbereiche vorhanden sind.

Das Planungserfordernis resultiert ebenfalls aus der Änderung der kommunalen Zielstellung für den Flächennutzungsplan, das ausgewiesene Sondergebiet in ein Gewerbegebiet umzuplanen.

Die Ausweisung als Gewerbegebiet beeinträchtigt nicht die städtebauliche Entwicklung. Die Plangebietsfläche war im Altbestand Gewerbefläche. Eine Umplanung über ein Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu einem Sondergebiet Freizeit, das die Nutzung der Windbergarena als Stätte für kulturelle Großveranstaltungen vorsieht, ist nie durchgeführt worden und kann aufgrund vielfältiger Ursachen nicht mehr umgesetzt werden.

Den Nutzern des im Jahre 2013 fertiggestellten Technologie- und Gründerzentrums sollen mit dem Gewerbegebiet Flächen zur Nachnutzung angeboten werden, die flexibel in ihrer Parzellierung und Bebauung den Ansprüchen eines modernen Gewerbeparkes genügen.

Durch großzügig ausgewiesene Baufelder entlang einer Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes sollen Grundstücke entstehen, die mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überbaut werden können (§ 19 Baunutzungsverordnung, BauNVO).

Voraussetzung dafür waren die bereits erfolgten Abbrüche bzw. Teilabbrüche der Altbausubstanz.

1.5 Rechtslage / Planverfahren

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Ortslage Freital, Gemarkung Döhlen.

Mit der Entwicklung des Gebietes als Gewerbestandort werden die ursprünglichen Zielstellungen des Flächennutzungsplanes, das Gebiet als Sondergebiet Freizeit zu entwickeln, geändert.

Gemäß § 2 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, soll die Planung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Größe über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² kann nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass er voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären und die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung beteiligt wurden. Die Kriterien hierfür werden durch eine Vorprüfung des Einzelfalls geprüft.

Die maßgebliche Grundfläche der gewerblichen Fläche im Plangebiet im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO hat bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 eine Größe von 30.480 m² (= überbaubare Fläche).

Ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt der Stadt Freital und umfasst mit einer Größe von 47.500 m² Flurstücke 1, 2, 3/1, 4/3, 4/4, 5/1, 6/3 bis 6/5 (alt 6/1), 7/5 und 7/6 (alt 7/1), 7/7 und 7/8 (alt 7/3), 8/4 bis 8/6 (alt 8/1), 8/7 und 8/8 (alt 8/3), 9/3 bis 9/5 (alt 9/1), 10/3, 10/5, 10/6, 11/1, 11/3, 11/5, 216/1, 448/8, 448/23, 448/27 bis 448/52 (alt 448/25), 448/26 und T. v. 448/19 der Gemarkung Döhlen.

Es ist umgeben von einem Sondergebiet Einzelhandel (TOOM - Baumarkt) im Süden, gewerblich genutzten Flächen und Verwaltungsgebäuden im Norden und Westen, gewidmeten Bahnflächen (Sachsenmagistrale) und Gewerbeflächen (Schrotthandel Kunze) im Osten und Südosten. Östlich der Bahnlinie befinden sich ein Gewerbe- und Industriegebiet mit kleineren Gewerbeeinheiten und dem P-D Industries GmbH Glaswerk.

Wohnnutzungen treten nur vereinzelt oder im Plangebiet in Verbindung mit Gewerbebetrieben auf.

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben.

Erschlossen wird das Gewerbegebiet über die Luther- und die Schachtstraße. Das bestehende Verwaltungsgebäude und das Wohnhaus sind über die Hüttenstraße erschlossen.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	47.500 m²	100%
Gewerbegebietsfläche	38.100 m ²	80 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.290 m ²	15 %
Öffentliche Grünfläche	840 m ²	2 %
Verkehrsrgrün	1.270 m ²	3 %

3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen, die mit Datum der Gültigkeit des Bebauungsplanes im Bestand vorhanden sind.

Unzulässig sind:

Alle anderen hier nicht aufgeführten Nutzungen gem. § 8 BauNVO.

Für das Grundstück Nr. 448/8- Alpha-Chemie GmbH ist mit einer Veränderung im Sinne § 1 Abs. 10 BauNVO die Altlastenerkundung und –sanierung durchzuführen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet befindet sich in einem Bereich der Stadt Freital, der bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Mit dem südlich angrenzenden Baumarkt und dem noch weiter südlich gelegenen Stahlwerksgelände sowie dem östlich der Bahnlinie liegenden Gewerbe- und Industriebetrieben bildet es einen Gewerbebegürtel entlang der Eisenbahnlinie Dresden – Chemnitz. Demzufolge kann das Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal 3 bzw. 4 Vollgeschossen als Höchstmaß und die Gebäudehöhe mit maximal 16 bzw. 20 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante Straße bezogen auf die mittige Anliegerlänge.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen gekennzeichnet. Es wird eine abweichende Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Gebäudelängenbegrenzung) zugelassen. Damit wird durch die festgesetzten Baugrenzen auch bei Zusammenlegung mehrerer geplanter Grundstückseinheiten der Bau größerer Gewerbegebäude ermöglicht.

3.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellplätze sind auf den dafür gekennzeichneten Flächen bzw. für die einzelnen neuen Gewerbeeinheiten auf dem eigenen Grundstück anzuordnen und im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außer auf den dafür vorgesehenen Flächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Befestigung der Stellplätze sind wasserdurchlässige und begrünte Beläge (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen) zu verwenden.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

3.4.1 Dachform und Dachneigung

Als zulässige Dachformen sind grundsätzlich nur Flach-, Sattel- und Walmdächer möglich.

3.4.2 Fassaden

Für das Außenwandmaterial der Gewerbegebäude sind Mauerwerk (Naturstein, Klinker oder geputzt), Beton, Holz oder Metall-/Glaskonstruktionen zugelassen. Für die Farbgestaltung der Außenwände sind der Umgebungsbebauung angepasste Naturtöne zu verwenden. Signal- und Leuchtfarben sowie glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

3.5 Belange von Natur und Landschaft

3.5.1 Landschaftsökologische Grundlagen

Naturräumlich betrachtet liegt Freital auf der Grenze von zwei Landschaftseinheiten. Im Westen gehört Freital zum „Mittelsächsisches Lößhügelland“ und im Osten zum „Osterzgebirge“. Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der bisherigen Nutzungen als Industriestandort sehr stark anthropogen verändert und belastet. Sie haben einen geringen Biotopwert. Das Areal ist gekennzeichnet durch verschiedene Gebäude und viele versiegelte Verkehrsflächen. Es gibt nur wenige begrünte Flächen, die überwiegend als Verkehrsbegleitgrün mit einzelnen Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern ausgebildet sind.

Aus klimatischer Sicht liegt Freital im Bereich des Übergangs vom Hügelland- bzw. Elbklima zum feucht-kühleren Klima im Vorland des Erzgebirges. Es herrschen hier durchschnittliche Niederschläge von 670 – 800 mm und Jahresmitteltemperaturen von über 7,8- 8,7°C. Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Siedlungsbereich mit einem hohen Versiegelungsgrad und dichter Bebauung, so dass es auch zu verstärkter Aufheizung kommen kann.

Die Böden im Plangebiet wurden insbesondere im Bereich des Altstandortes Sächsische Kunststofftechnik (Halle 1) zur Nachnutzung als Gewerbegebiet saniert. Damit sind Böden und Boden-Bauschuttgemische bis zu einer Belastung von W 1.1*) zur Verfüllung der Abbruchgruben eingesetzt wurden. [*] Ausnahmen bilden geogene Belastungen, die die Grenzwerte der Zuordnungsklasse W 1.1 überschreiten.] Nutzungseinschränkungen und Angaben zum Verfüllmaterial sind in der Anlage als Teil der Begründung dokumentiert.

Das Grundwasser ist laut Landschaftsplan der Stadt Freital (Arbeitsstand 1997) relativ geschützt und hat eine mittlere Gefährdung. Im näheren Bereich des B-Plans kommen keine Fließ- und Stillgewässer vor. Der Fluss Weißeritz ist das nächstgelegene Fließgewässer und ist ein Gewässer 1. Ordnung. Die Weißeritz liegt östlich in einer Entfernung von ca. 390-530 m und ist durch die Dresdner Straße und die Bahntrasse vom Gewerbegebiet abgeschirmt. Somit befindet sie sich außerhalb des Wirkungsbereichs des B-Plangebiets und direkte und indirekte Beeinträchtigungen, wie z.B. durch Hochwasser, können ausgeschlossen werden.

Im B-Plangebiet und dessen Umfeld gibt es keine Vorkommen von nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten. Aufgrund der Vorbelastung und der geringwertigen Biotopausstattung können Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner heutigen Nutzungsstruktur und Biotopausstattung keine Erholungseignung auf und es hat keine positiven Wirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

3.5.2 Zu erwartende Auswirkungen des Bauvorhabens auf naturräumliche Potentiale

Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes sind auf Grund der erheblichen Vorbelastung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Lediglich im Zeitraum der notwendigen Abbrucharbeiten und der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen möglich.

Arten- und Biotoppotential:

Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsflächen mit ihrem Baumbestand werden erhalten und mit ergänzender Bepflanzung weiterentwickelt. Nur im Rahmen der Bauphase sind die betreffenden Flächen durch Bautätigkeit gefährdet, mit geeigneten Schutzmaßnahmen können Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeschlossen werden.

Zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange sind vor Bau- und Abrissarbeiten an den verbliebenen Gebäuden Kontrollbegehungen zur Nachweisführung Gebäude bewohnender Tierarten durchzuführen.

Bodenpotenzial:

Hauptindikation für die Qualität des Bodens ist das natürlich gewachsene Bodenprofil als Ausdruck Jahrhunderte andauernder Nutzung.

Bei der bisherigen Nutzung des Geländes ist davon auszugehen, dass das Bodengefüge bereits tiefgründig und nachhaltig verändert wurde und dem natürlichen Zustand nicht mehr entspricht.

Im Bereich des ehemaligen Gebäudes Windbergarena und den angrenzenden Nebenflächen gab es Altlastenverdachtsflächen, die nachnutzungsbezogen für ein Gewerbegebiet saniert wurden. Die Sanierung wurde fachtechnisch überwacht und dokumentiert. Vom Standort geht keine Gefährdung mehr aus.

Im Bereich der Alpha-Chemie GmbH (Flurstück Nr. 448/8) erfolgt die Erkundung und Sanierung der Altlastenverdachtsfläche nicht zeitnah, sondern erst bei relevanter Änderung der Nutzung.

Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes wird es einen geringeren Versiegelungsgrad geben, als bisher. Damit erhöht sich der Anteil unversiegelter Flächen und die Retentions- und Bodenwasserverhältnisse werden sich verbessern. Zur weiteren Minimierung möglicher Beeinträchtigungen sollen innerhalb der Baugrundstücke Pkw-Stellplätze und Feuerwehrezufahrten in sickerfähiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen) angelegt werden.

Wasserpotenzial:

Im Zuge der geplanten Baumaßnahme wird mit der Reduzierung des Anteils an versiegelter Fläche eine Erhöhung des Wasseraufnahmevermögens und damit eine Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate erreicht.

Bei den Untersuchungen zur Altlast wurde eine örtlich begrenzte Verunreinigung des Grundwassers durch aufschwimmendes Öl festgestellt. Im Zuge der Altlastensanierung wurde eine Quellensanierung durchgeführt. Maschinenfundamente und umliegendes MKW-haltiges Erdreich wurden entfernt. Die Beseitigung der Reste einer stationären Ölphase war nicht im wirtschaftlichen Rahmen ausführbar und wurde daher belassen. Um eine Aktivierung dieser Ölphase zu vermeiden, werden die Eingriffe in den Untergrund für die betreffenden Grundstücke beschränkt.

Klimapotenzial:

Das Klimapotenzial (= Fähigkeit des Raumes, auf klimatisch belastende Situationen - wie starke Aufheizung - ausgleichend zu wirken) und Luftqualität werden durch die geplante Baumaßnahme wegen des geringeren Versiegelungsgrades eher positiv beeinflusst. Mit der Vergrößerung des Anteils unversiegelter Flächen und der stärkeren Durchgrünung wird erreicht, dass lokalklimatisch eine verbesserte Situation durch geringere Aufheizung eintritt.

Erholungspotenzial / Landschaftsbild

Mit dem geplanten Gewerbegebiet werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung hatten. Das Orts- und Landschaftsbild erfährt durch die neue Bebauung keine negative Veränderung. Modernere und kleinteiligere Bebauung mit einem höheren Anteil an Großgrün führt zu einer deutlichen Verbesserung des Ortsbildes.

3.5.3 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept zielt darauf ab, die aus naturschutzfachlicher Sicht notwendige Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Hierzu zählen sowohl die Entwicklung von Großgrün im öffentlichen Raum als auch die Begrünung von Freiflächen auf den einzelnen Grundstücken.

Der Bebauungsplan sieht für die Erschließung des Baugebietes eine Ringstraße vor, die im Norden an die Lutherstraße und im Süden an die Schachtstraße anbindet. Entlang der Straße sind abschnittsweise Baumpflanzungen festgesetzt, die das Grundgerüst der inneren Durchgrünung des Plangebietes bilden. Zwei öffentliche Grünflächen an der Ringstraße bzw. an der Hüttenstraße werden als Rasenflächen mit Baumpflanzungen ausgebildet und tragen zur inneren und äußeren Begrünung des Gebietes bei.

Die bereits vorhandenen zusammenhängenden Grünstrukturen werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf diesen Flächen ist eine ergänzende Baum- und Strauchpflanzung vorzunehmen, um die Wirksamkeit dieser Strukturen für das Arten- und Biotoppotential und das Ortsbild zu verstärken.

Auf einer im Süden festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll mit intensiver Bepflanzung eine deutliche Grünstäur zwischen den neuen Gewerbeflächen und dem bereits vorhandenen Parkplatz geschaffen werden.

Für die vorhandenen und geplanten Stellplatzanlagen wurde aus gestalterischen und lokalklimatischen Gründen eine Mindestbegrünung von 1 Baum je 10 Stellplätze festgesetzt. Aus gleichem Grund wird die Anpflanzung von Klettergehölzen an ungegliederten Fassadenflächen festgesetzt.

Um die innere Durchgrünung des Gewerbegebietes sicherzustellen, ist vorgegeben, dass je 250 m² bebauter Grundfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist.

In den Sanierungsflächen ist ein Austausch der Verfüllmassen (Bauschuttgemische) durch Oberboden in Pflanzgruben und 50 cm tiefer erforderlich.

4. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine Ringstraße mit je einer Anbindung an die Luther- und die Schachtstraße bzw. direkt von der Hütten- und Lutherstraße.

Die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt in der Erschließungsstraße von der aus die innerhalb des Plangebietes liegenden Gewerbeeinheiten erschlossen werden

können. Für die Erschließung wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet, das mit allen Versorgungsunternehmen abgestimmt ist.

4.1 Trinkwasser

Eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung wird in der Ringstraße neu verlegt und im Bereich der Lutherstraße an das bestehende Netz angebunden (in Abstimmung mit WV Weißeritzgruppe).

4.2 Schmutzwasserentsorgung

Der vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanal wird auf Grund seines schlechten baulichen Zustandes erneuert/ saniert und im Bereich der Lutherstraße in den vorhandenen Mischwasserkanal eingebunden (in Abstimmung mit Technischen Werken Freital). Die Grundstücksentwässerungen der Hüttenstraße 14, der Alpha-Chemie sowie erforderlichenfalls der Schmiede- und Stahlbau Zeiss, Hüttenstraße 16/ 18 werden im Trennsystem an die geplante Kanalisation in der Ringstraße umgebunden.

4.3 Niederschlagswasserentsorgung

Das Regenwasser wird im Plangebiet im Trennsystem abgeleitet. Ein vorhandener Kanal DN 800 wird im Bereich der Ringstraße erweitert und im Norden an den öffentlichen Regenwasserkanal angebunden (in Abstimmung mit Technischen Werken Freital).

Die Technischen Werke Freital GmbH weisen darauf hin, dass sich im Bereich der ehemaligen Windbergarena ein Brunnen mit Überlauf in die öffentliche Regenwasserkanalisation befindet.

Wegen der ständigen Wasserführung dieses Brunnens wurde dieser als Löschwasserbrunnen und als Wasserentnahmestelle für die Technischen Werke Freital GmbH ausgebaut.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf wird getrennt vom gewerblichen Wasserbedarf über drei Löschwasserentnahmestellen bereitgestellt (in Abstimmung mit WV Weißeritzgruppe):

- Lutherstraße (Hauptleitung DN 200) : 48 m³/h
- Schachtstraße Nr. 7 (Hauptleitung DN 300) : 96 m³/h
- Nutzung eines vorhandenen Brunnens mit 115 m³ Löschwasservolumen innerhalb des Plangebietes (die wasserrechtliche Genehmigung liegt vor).

4.5 Elektroenergieversorgung

Der Gebäudebestand im Plangebiet ist mit Stromversorgungsleitungen erschlossen. Für die geplante Bebauung müssen vorhandene Kabel teilweise umverlegt bzw. neu errichtet werden, d.h. für die Elektroenergieversorgung wird eine Ringleitung mit Anschluss an die vorhandene Leitung Lutherstraße bzw. Hüttenstraße Nr. 14 neu verlegt (in Abstimmung mit FREITALER STROM + GAS GMBH).

4.6 Gasversorgung

Der Gebäudebestand im Plangebiet ist mit Gasversorgungsleitungen erschlossen. Für die geplante Bebauung müssen vorhandene Leitungen teilweise umverlegt bzw. neu errichtet werden, d.h. für die Gasversorgung wird eine Ringleitung mit Anschluss an die vorhandene Leitung Lutherstraße bzw. Hüttenstraße Nr. 14 neu verlegt (in Abstimmung mit FREITALER STROM + GAS GMBH).

5 Altlasten/Bodenschutz

Im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) sind für das B-Plangebiet 3 Altlastenflächen ausgewiesen:

Altlasten-Kennziffer	Bezeichnung/ Art der Altlasten	Gemarkung	Flurstücksnummer
90200398	Sächsische Kunststofftechnik GmbH	Döhlen	448/25
90200378	Alpha- Chemie GmbH	Döhlen	448/8
90200625	Schmiede E. Zeiss	Döhlen	216/1

Das Flurstück 448/8 (Alpha-Chemie GmbH) wurde erkundet und wird als Altlastenverdachtsfläche 90200378 im Sächsischen Altlastenkataster geführt. Die Ergebnisse der Erkundung aus 1996 weisen auf Altlasten im Untergrund hin, die erst mit Umnutzung der Flächen abschließend erkundet werden können. Der derzeitige Grundstücksbesitzer plant aktuell keine Maßnahmen.

Für die im Plangebiet befindlichen Grundstücke der Schmiede Zeiss (SALKA 90200625) besteht kein Kontaminationsverdacht, so dass auch keine Altlastensanierungen erforderlich sind.

Die Altlastenverdachtsfläche der Sächsischen Kunststofftechnik (SALKA 90200398) wurde saniert. Die Sanierung erfolgte unter der Maßgabe der Verhältnismäßigkeit nachnutzungsbezogen für einen Gewerbestandort).

Im Ergebnis der Sanierungsarbeiten wurden zwei Kategorien von Nutzungsbeschränkungen festgesetzt und planerisch ausgewiesen, die sich auf den Umgang mit dem Boden oder den Grad der Versiegelung oder die zulässige Nutzung beziehen. Innerhalb der Flächenkategorie 1 ist eine vollständige Versiegelung ohne jegliche Begrünung vorzunehmen. Tiefenbohrungen zum Zwecke einer Grundwasser- oder Erdwärmenutzung sind ausgeschlossen. Diese Festsetzung ergibt sich daraus, dass die Fläche erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Innerhalb der Flächenkategorie 2 sind die Böden gering umweltgefährdend belastet, so dass hier für Begrünungsmaßnahmen ein Bodenaustausch vorzunehmen ist.

Die Darstellung der Nutzungsbeschränkungen je Grundstück ist als Anlage Teil der Begründung.

Das Plangebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 21 des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz. Es liegen jedoch derzeit keine Hinweise auf radiologische Ablagerungen vor (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie). Während der Sanierung wurden im Gebiet des Bebauungsplanes keine radiologisch auffälligen Ablagerungen aufgefunden.

6 Altbergbau

Die Windbergarena befindet sich in einem Gebiet, in dem über Jahrhunderte umfangreiche bergbauliche Aktivitäten durchgeführt wurden. Im unmittelbaren Bereich des B-Plangebietes wurde Steinkohle in ca. 150- 250 m Teufe abgebaut. Die abbaubedingten Bodenbewegungen sind abgeklungen. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens sind nach Auskunft des Sächsischen Oberbergamtes keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Durch das Sächsische Oberbergamt wird das Vorhandensein nichttrisskundlicher Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht völlig ausgeschlossen. Es empfiehlt deshalb, alle Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

7 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem Teil von Freital, der durch gewerbliche und industrielle Nutzung geprägt ist und in dessen Umfeld keine ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete vorhanden sind. Dadurch werden schädliche Umwelteinwirkungen auf das Wohnen soweit wie möglich vermieden. Auf spezielle Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen wurde deshalb verzichtet.

In den Bauantragsverfahren ist durch eine Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass an den nächstgelegenen Wohnbebauungen (Mischgebiet) die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

8 Denkmalschutz

Einzelne Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Die archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld. Der nördliche Rand des Plangebietes tangiert ein durch § 2 SächsDSchG geschütztes Bodendenkmal. Es handelt sich dabei um den Ortskern Döhlen (Denkmalnummer 37210-D-01).

In der Plandarstellung des Bebauungsplanes ist die Abgrenzung der Fläche des Bodendenkmals gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt. Die relevante Fläche liegt nördlich der im Plan dargestellten Begrenzungslinie des archäologischen Relevanzbereiches.

9 Grundwassermessstellen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich drei Grundwassermessstellen. Diese sind im Lageplan dargestellt, sie sind dauerhaft zu erhalten und dürfen nicht überbaut werden.

10 Vorprüfung des Einzelfalls

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des BauGB hat ergeben, dass keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet zu erwarten sind.

Das geplante Gewerbegebiet verursacht keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft sowie in geschützte Gebiete. Insgesamt werden laut Planung weniger Flächen als im Bestand versiegelt sein und es ist eine stärkere Durchgrünung des Gewerbegebietes vorgesehen. Dies wirkt sich eher positiv auf das Klima und die Schutzgüter Natur und Landschaft aus. Das Stadt- und Landschaftsbild wird zudem durch den Rückbau alter Bausubstanz und den Neubau moderner Gebäude aufgewertet.

Die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a BauGB hat ergeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf.

Anlage zur Begründung

Als Anlage zur Begründung sind hinsichtlich der Altlastenproblematik die Grundstücksdokumentationen einschl. der Zeichnungen 542002-01-001, -002, -004, -005 und 007 beigefügt (2 Ordner). Damit sind alle Grundstücke hinsichtlich der Sanierung und vorhandener unterirdischer Einbauten (Fundamente mit Abbruchtiefe, Medienleitungen) beschrieben.