Informationen der Zweckverbände

Planungszweckverband „Kreuzstraße/KIM“

Bekanntmachung des Planungs zweckverbandes „Kreuzstraße/KIM“

In seiner öffentlichen Sitzung am 13.06.2023 hat der Planungszweckverband „Kreuzstraße/KIM“ den Aufstellungsbeschluss Nr. BV07/002/2023 für einen Bebauungsplan gefasst. Dieser wird hiermit gemäß § 16 Abs. 2 der Verbandssatzung öffentlich bekannt gemacht:

Beschluss: Der Planungszweckverband „Kreuzstraße/KIM“ beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für drei Gewerbegebiete sowie für ein diese umschließendes sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 Alternative 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß § 30 Abs. 1, § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 und § 8 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB).

Der Bebauungsplan trägt den Namen „Gewerbegebiet/Gebiet zur Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Windkraft Kreuzstraße/KIM“.

Das Plangebiet erstreckt sich von der Kreuzstraße L1076 bis Straße zur ehemaligen Deponie/Gemarkungsgrenze Mörsdorf, davon südlich bis Bereich Ölsnitzbach und Alte Lippersdorfer Straße sowie von Kreuzstraße, L1073 bis Abzweig L1062 nach Eineborn, davon östlich die Bereiche Fischbach, Pechgraben, Am Dresselberg, Am Schlossberg, Im hinteren Brand, Im mittleren Brand, Gebiet um die ehemalige KIM mit den Fluren Tannenwiesen, Wüste Fluren, Grünichswiesen, halbe Henne, Schernichsgrund, Windhausen, Rothenbach und Im Tümpfel bis an die Gemarkung Tautendorf.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke

Gemarkung Eineborn, Flur 3:
495, 494, 491/1, 490/1, 488, 477, 476, 446, 445, 447, 450, 443/1, 448, 449, 451, 492/1, 475/2, 475/1, 442/2, 442/3, 418, 417, 496/1, 497/4, 496/2, 496/4, 487/1, 474/1,464/1, 464/2, 456, 457, 455, 454, 452, 453, 442/1, 442/4, 419/1, 410/1, 416/1,415/1, 414/5, 414/6, 496/3, 497/2, 496/5, 487/2, 478/6, 478/5, 478/4, 474/3, 474/4, 459/4, 460/6, 460/1, 460/4, 464/6, 458/2, 442/6, 461/2, 461/3, 462/3, 442/8, 423/3, 410/6, 410/3,416/3, 415/2, 411/1, 413, 414/4, 478/7, 474/5,474/6, 463/2, 462/2, 442/9, 485, 473/5,473/4, 473/3, 473/2, 473/1, 441/2, 483/2, 482/1, 481/1, 480/1, 479/1, 472/1, 469, 468,467, 466/1, 441/1, 440/2, 438/2, 436/1, 437/3, 434/3, 433/2, 407/2, 437/1, 437/2, 438/3, 440/3, 408, 432, 430, 409, 429, 410/5, 428/2, 427/1, 411/2, 410/7, 412, 406, 459/1, 458/1, 423/2, 464/8, 425/1, 410/8, 471/1, 428/1, 478/2

Flur 4:
508/1, 506/1, 505/1, 504, 503, 502/2, 501/7, 500/3, 499/2, 507/1, 506/2, 711/2, 501/6, 519/7, 519/10, 497/7, 528/2, 519/4, 520/1, 521/1, 528/1, 535/1, 534, 533, 532, 531, 530, 529, 554, 555, 560, 561, 569, 570, 577, 578, 585, 586/1, 586/2, 594, 595/1

Gemarkung, St. Gangloff, Flur 4:
300/10, 300/12, 300/13, 300/3, 300/5, 300/6, 300/7, 300/8, 300/9, 300/11, 302/12, 302/16, 302/17, 302/18, 302/2, 302/20, 302/21, 302/22, 302/24, 302/26, 302/27, 302/28, 302/29, 302/30, 302/31, 302/32, 302/33, 302/34, 302/35, 302/36, 302/37, 302/38, 302/39, 302/41, 302/42, 302/6, 306/10, 306/11, 306/12, 306/13, 306/14, 306/15; 306/3, 306/5, 306/6, 306/7, 306/8, 306/9, 309/0, 310/10, 310/12, 310/14, 310/15, 310/16, 310/17, 310/18, 310/19, 310/2, 310/21, 310/23, 310/24, 310/25, 310/27, 310/30, 310/31, 310/33, 310/34, 310/35, 310/36, 310/37, 310/38, 310/39, 310/5, 310/6, 316/2, 316/4, 316/5, 316/6, 316/8, 316/9, 317/2, 317/3, 318/1, 319/0

Flur 5:
311/4, 311/6, 311/12, 311/13, 311/14, 311/15, 311/16, 311/17

Die Flurstücke sind auch dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.
Der Geltungsbereich ist auch dem beigefügten Lageplan zu entnehmen, dieser ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Begründung:
Gemäß § 5 der Satzung des Planungszweckverbandes obliegt dem Planungszweckverband die Aufstellung, Ergänzung sowie Aufhebung der Bauleitplanung im Sinne der §§ 8 bis 13 BauGB und die zur Sicherung des Bebauungsplans zu treffenden erforderlichen Maßnahmen für das Verbandsgebiet.

I. Planungsziele
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden zunächst folgende Planungsziele angestrebt:

1. Planungsrechtliche Absicherung der drei vorhandenen Gewerbestandorte im Plangebiet zum Teil auf ehemaligen Konversionsflächen
- Ausweisung von zwei Gebieten als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- Ausweisung eines weiteren gewerblich genutzten Standortes als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und Industriegebiet nach § 9 BauNVO

2. Ausweisung der umgebenden Bereiche des Plangebietes, die nicht gewerblich genutzt werden sollen, als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO für die Forschung, Entwicklung und Nutzung der Windkraftanlagen.
- Festlegung der freizuhaltenden Abstandsflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

3. Festlegungen zur Erschließung der Gewerbestandorte sowie für Speicher und Nebenanlagen für die Windkraftanlagenstandorte

4. Festlegungen für Speicheranlagen und Nebenanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

II. Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet/Gebiet zur Forschung, Entwicklung und Nutzung der Windkraft Kreuzstraße/KIM“ liegt folgendes städtebauliches Konzept zugrunde:
1. Im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Teil bereits seit DDR-Zeiten bestehende Gewerbestandorte, die sich teilweise auf ehemaligen Konversionsflächen entwickelt haben.
a) Der Gewerbestandort, derzeit mit „Gewerbegebiet Kreuzstraße/KIM“ bezeichnet wird, beherbergt drei Speditionsunternehmen und verschiedene Lagereinrichtungen. Dieses Gebiet ist zu einem geringen Teil überplant. Im Gewerbestandort an der Autobahnabfahrt Hermsdorf-Süd haben sich ein Hersteller und Händler von Gesteinsbaustoffen und Asphalt, Straßen- und Tiefbauunternehmen, ein Transportunternehmen sowie Betriebe zur Aufbereitung und Reparatur von PKW, LKW und Baumaschinen angesiedelt.
Insgesamt beschäftigen die 12 derzeit ansässigen Betriebe zwischen 300 und 400 Arbeitskräfte. Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem Umstand, dass die oben bezeichneten Gewerbestandorte sich nach wie vor überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich befinden.
Der Planungszweckverband „Kreuzstraße/KIM“ beabsichtigt, diese Gewerbestandorte nicht nur zu erhalten, sondern zu verfestigen und geringfügig zu erweitern. Zur Umsetzung des beschriebenen Planungswillens des Planungszweckverbandes soll im Bereich des Gewerbegebietes „An der Kreuzstraße“ die Festsetzung für Gewerbegebiete getroffen werden.
In diesem Zusammenhang ist es beachtlich, dass es sich bei den ansässigen Speditionsunternehmen um Gewerbe handelt, die zwar nicht zu den erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zählen, jedoch gleichwohl mit nicht unerheblichen Geräuschimmissionen verbunden sind. Die im Hinblick auf die Ortslage St. Gangloff deutlich abgelegenen Standorte beeinträchtigen die Ortslage heute und auch zukünftig nicht. Eine Verfestigung oder geringfügige Ausweitung sind nicht geeignet, im Hinblick auf die Ortslage immissionsbedingte Störungen auszulösen.
Da der Gewerbestandort „An der Kreuzstraße“ zukünftig auch die Unterbringung von Betriebsleiterwohnungen, aber auch Übernachtungsplätze für Angestellte der Speditionen ermöglichen soll, ist es notwendig, freizuhaltende Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festzusetzen, um einen angemessenen Lärmschutz für diese Gebiete zu bewirken.
Das Gebiet an der Autobahnausfahrt Hermsdorf-Süd soll als Gewerbegebiet bzw. Industriestandort ausgewiesen werden. In dem angegebenen Standort befand sich neben der ehemaligen Autobahnmeisterei eine Asphaltmischanlage, deren immissionsschutzrechtliche Genehmigung ausgelaufen ist. Eine zukünftige Nutzung der Asphaltmischanlage soll durch Ausweisung einer Fremdkörperregelung für einen Industriestandort ermöglicht werden.
Die Betriebe zur Aufbereitung und Reparaturen von PKW, LKW und Baumaschinen, die Handelsbetriebe für Gesteinsbaustoffe sowie das Straßen- und Tiefbauunternehmen und Transportunternehmen sollen erhalten und verfestigt werden.
b) In der Gemarkung Eineborn befindet sich mit der KIM (ehemalige Geflügelmastanlage) ein weiterer Gewerbestandort, der teilweise auf einer ehemaligen Konversionsfläche errichtet wurde. Dieser Gewerbestandort beherbergt Lager- und Fertigungsanlagen, ein dreigeschossiges Wohngebäude sowie ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude nebst Verbindungsbau. Bei den Lagerhallen handelt es sich um Kaltlagerhallen. Auf dem Gelände befinden sich ca. 12 Gewerbebetriebe mit insgesamt 56 Mitarbeitern. Es ist nicht ausgeschlossen,

dass dieser Gewerbestandort auf Grund der Massivität der vorhandenen Gewerbe den Ortsteilcharakter im Sinne von § 34 BauGB besitzt. Die Überplanung ist jedoch notwendig, da der Gewerbestandort nicht nur erhalten, sondern auch verfestigt und erweitert werden soll. Zur Umsetzung des beschriebenen Planungswillens soll im Bereich dieses Standortes die Festsetzung für Gewerbe getroffen werden.
Der im Hinblick auf die Ortslage Eineborn deutlich abgelegene Standort beeinträchtigt die Ortslage nicht. Auch im Hinblick auf eine Verfestigung oder geringfügige Ausweitung ist nicht zu befürchten, dass für die Ortslage immissionsbedingte Störungen ausgelöst werden. Auch im Rahmen dieses Gewerbestandortes soll die Unterbringung von Betriebsleiterwohnungen planerisch ermöglicht werden. Auch im Hinblick auf diesen Standort sind daher Flächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festzusetzen, um die erforderlichen Abstandsflächen zu den Windkraftanlagen zu gewährleisten.

2. Außer Abstandsregelungen zu den vorhandenen und zu erweiternden Gewerbestandorten sollen Regelungen zur Begrenzung der Windkraftanlagen der Anzahl und der Höhe nach nicht getroffen werden.

3. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen weiterhin Gewerbetreibenden des TRIDELTA Campus und des Fraunhofer-Instituts in Hermsdorf die Möglichkeit bieten, Anlagen zur Erforschung und Entwicklung von Windkraftanlagen bzw. Anlagen zur Speicherung von Strom aus Windkraftanlagen zu erforschen, zu entwickeln und zu nutzen.
Das Windvorranggebiet W20 betrifft nicht die Gemarkung Hermsdorf, so dass diese zur Unterstützung der Erforschung und Entwicklung von Speicheranlagen nicht in der Lage ist.
Die Mitgliedsgemeinden des Planungszweckverbandes sehen sich in der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung, die Entwicklung und Förderung alternativer Energieformen zu unterstützen.
Zur Ermöglichung dieses Zwecks sollen alle baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Speicherung von Energie in den Windkraftanlagen, aber auch in eigens für diesen Zweck errichteten Baulichkeiten zu ermöglichen. Werden gesonderte Baulichkeiten benötigt, werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse oder die Baumassenzahl festgesetzt. Die Festsetzungen sollen gegebenenfalls für zentrale oder dezentrale Versorgungsanlagen getroffen werden.

4. Es sollen Festsetzungen für die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen getroffen werden. Die Trassenführung wird je nach Standort, Art und Maß der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgelegt.

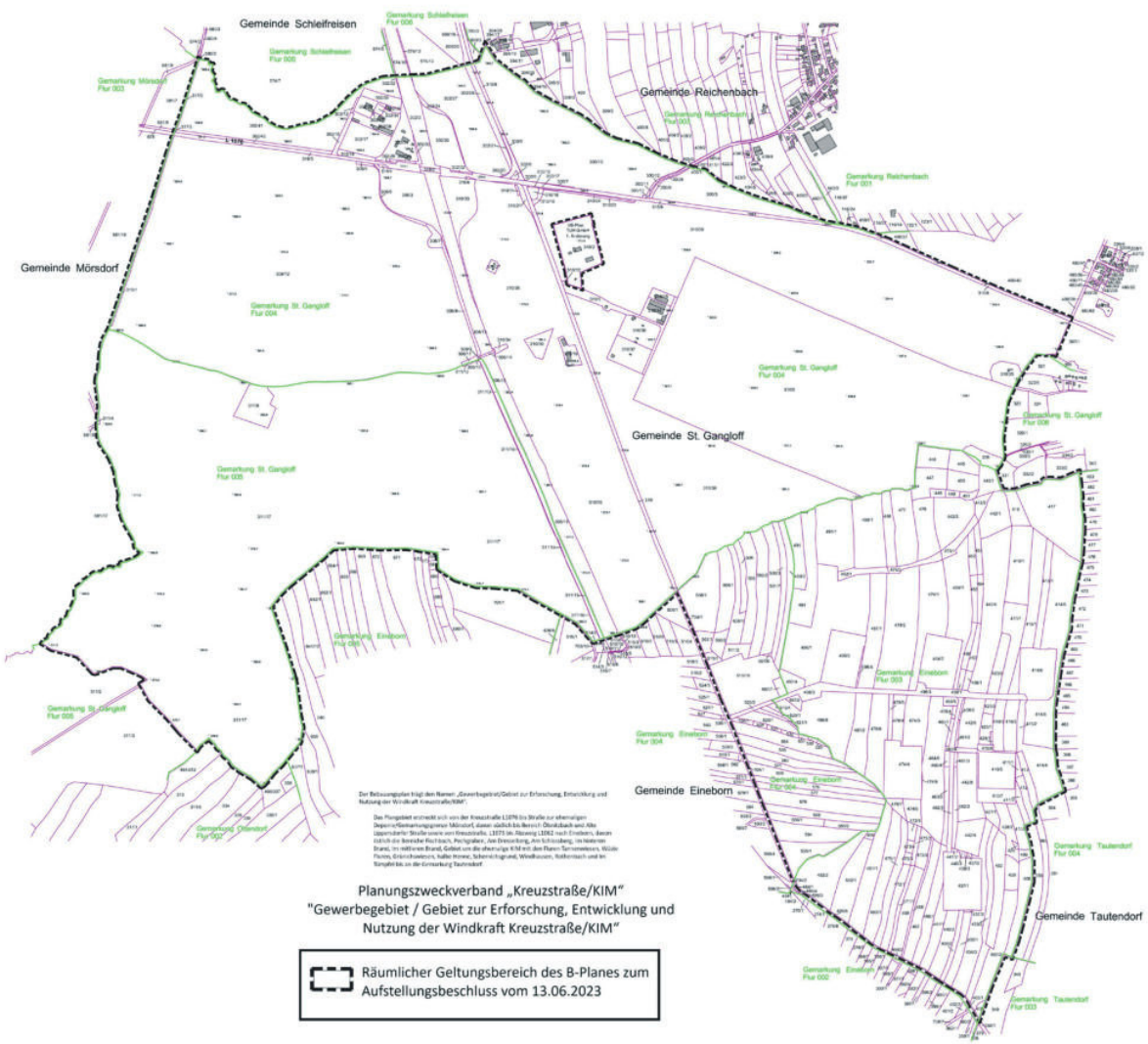
5. Der Planungszweckverband wird weiterhin Festsetzungen zur Erschließung des Gesamtgebietes treffen.

Anlage:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet/Sondergebiet „Kreuzstraße/KIM“ ist dem beigefügten Plan mit dem Maßstab ca. 1:5.000 entnehmbar. Dieser Plan ist als Anlage Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Der Satzungsbeschluss und der Lageplan des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet/Gebiet zur Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Windkraft Kreuzstraße/KIM“ als Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses liegt in der Zeit vom 07.08.2023 – 08.09.2023 in der Geschäftsstelle des Planungszweckverbandes in der Verwaltungsgemeinschaft Hermsdorf, Am Alten Versuchsfeld 1, 07629 Hermsdorf im 2. Dachgeschoss während der allgemeinen Dienstzeiten aus.

Montag	**9:00 Uhr – 12:00 Uhr**
Dienstag	**9:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 15:30 Uhr**
Donnerstag	**9:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 17:30 Uhr**
Freitag	**9:00 Uhr – 12:00 Uhr**

Hermsdorf, 29.06.2023

W i e d e n h ö f t
Vorsitzender - im Original gezeichnet -