Stadt Görlitz

Landkreis Görlitz

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „WOHNMOBILHAFEN LUNITZ“

Kommune:
Stadt Görlitz
Hugo-Keller-Straße 14
02826 Görlitz

Vorhabenträger:
Gasversorgung Görlitz GmbH
Demianiplatz 23
02826 Görlitz

Begründung
ausgearbeitet am 21. September 2018

durch:
RICHTER + KAUP
Ingenieure I Planer
Berliner Straße 21
02826 Görlitz

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS-PLAN NR. 39 „WOHNMOBILHAFEN LUNITZ“

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN 4

1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 4
1.2 STANDORT DES VORHABENS 4
1.3 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 5

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH 5

2.1 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 8
2.2 NEUORDNUNGSKONZEPT „HISTORISCHE ALTSTADT NIKOLAIVORSTADT“ 8
2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 9

3. PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN 10

3.1 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG UND STÄDTEBAULICHE ZIELE 10
3.2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 12
3.2.1 Art der baulichen Nutzung (siehe textl. Festsetzung Pkt. 1.1) 12
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung (siehe textl. Festsetzung Pkt. 1.2) 12
3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (siehe textl. Festsetzung Pkt. 1.3) 13
3.2.4 Stellplätze (siehe textl. Festsetzung Pkt. 1.5) 13
3.2.5 Nebenanlagen (siehe textl. Festsetzung Pkt. 1.6) 13
3.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe textl. Festsetzung Pkt. 1.7) 13
3.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 14
3.3.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen (siehe textl. Festsetzung Pkt. 2.1) 14
3.3.2 Einfriedungen (siehe textl. Festsetzung Pkt. 2.2) 14
3.3.3 Oberflächengestaltung Stellplätze (siehe textl. Festsetzung Pkt. 2.3) 14
3.3.4 äußere Gestaltung der Gebäude (siehe textl. Festsetzung Pkt. 2.4) 14
3.3.5 Geländegestaltung (siehe textl. Festsetzung Pkt. 2.5) 14

4. UMWELTSITUATION & GRÜNORDUNG 15

4.1 GRÜNORDNUNG 15
4.2 ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ 17
4.3 ALTLASTEN / BODEN 18
4.3.1 Altlasten (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 4.3) 18
4.3.2 Boden (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 4.4) 20
4.4 IMMISSIONSSCHUTZ (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN PKT. 4.5) 21
4.5 GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER / GRUNDWASSERMESSSTELLEN (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN PKT. 4.6) 22

5. ERSCHLIESSUNG 23

5.1 VERKEHR (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN PKT. 1.9) 23
5.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN 24

5.2.1 Trinkwasser *24*
5.2.2 Schmutzwasser *25*
5.2.3 Regenwasser *25*
5.2.4 Gas *25*
5.2.5 Strom *25*
5.2.6 Telekommunikation *25*
5.2.7 Abfall *25*
5.3 BRANDSCHUTZ 26
6. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE 26
7. FLÄCHENBILANZ 28
8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG 28

ANHANG

Tabelle 3: „Leitlinien für die Bauleitplanung zum Klimaschutz“ 30

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1. Vorhaben- und Erschließungsplan, Maßstab 1:250 (im Original)
2. Sanierungsuntersuchung Teil III – Sanierungsuntersuchung mit Sanierungsvorschlag
3. Sanierungsuntersuchung Teil IV – Sanierungskonzept
4. Nutzungsorientierte Gefährdungsabschätzung
5. Brandschutzkonzept

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS-PLAN NR. 39 „WOHNMOBILHAFEN LUNITZ“

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Görlitz beschloss in seiner Sitzung am 26.04.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnmobilhafen Lunitz“ in Görlitz nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB.
Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Das Planungsziel ist die Schaffung des Bauplanungsrechts zur Errichtung eines Campingplatzes mit bis zu 26 Wohnmobil-Stellplätzen auf einer Teilfläche des Flurstückes 588/7 der Gemarkung Görlitz Flur 45.

1.2 Standort des Vorhabens

Der Vorhabenstandort des zukünftigen Campingplatzes für Wohnmobile befindet im Bereich des Geländes des ehemaligen Gaswerkes, in direkter Nachbarschaft zur Jägerkaserne (Stadtverwaltung Görlitz) im Süden sowie der Agentur für Arbeit im Nordwesten. Im Norden sowie Nordosten wird das Planareal durch markante Gebäude (in Backstein- und Granitsteinbauweise) begrenzt, welche z.T. genutzt werden.

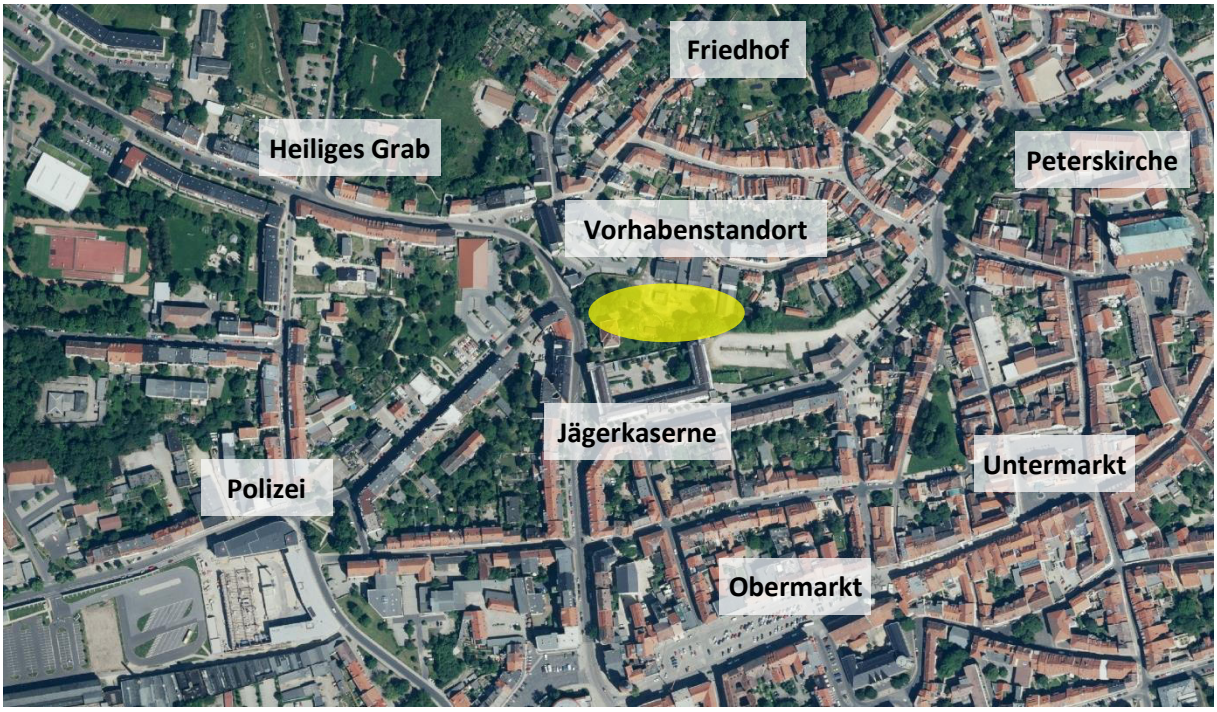

Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandorte, Quelle Luftbild: www.gis-lkgr.de (Stand: 02/2018)

1.3 Grundstücksflächen und Eigentumsverhältnisse

Grundstücksfläche

- Teilfläche des Flurstückes 588/7 der Gemarkung Görlitz Flur 45
- Größe: 5.772 m²

Grundstückseigentümer

- Gasversorgung Görlitz GmbH, Demianiplatz 23, 02826 Görlitz

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um einen Standort handelt, in denen zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist.

Am 26.04.2018 fasste der Stadtrat der Stadt Görlitz den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit folgendem Geltungsbereich (schwarze Linie, Abb. 2):

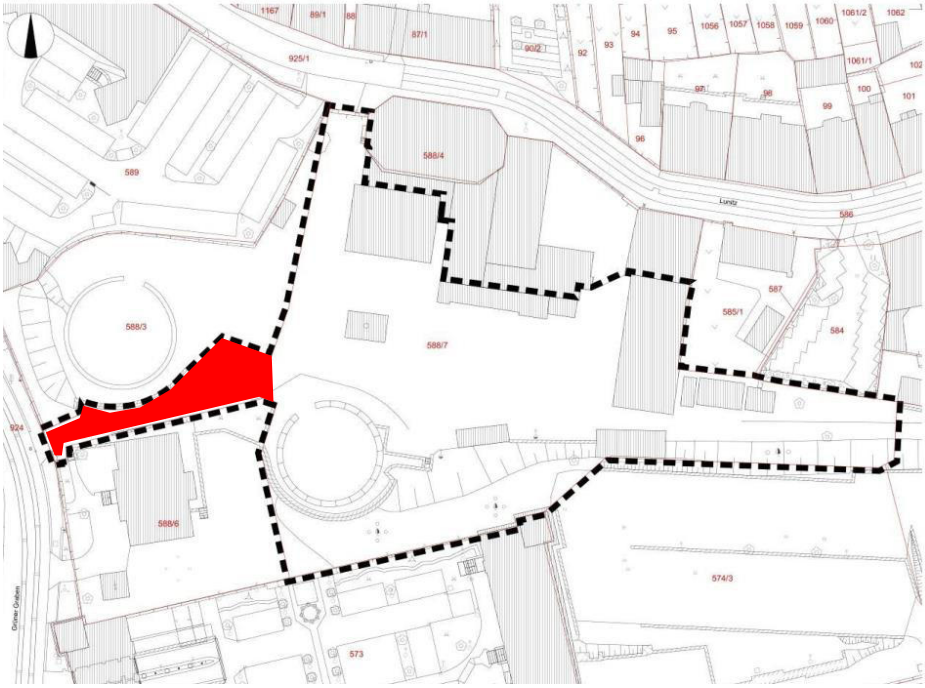

Abbildung 2: Geltungsbereich (schwarz gestrichelte Linie) zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Darstellung der zu reduzierenden Geltungsbereichsfläche (rot markiert) zum Entwurf- und Auslegungsbeschluss

Im Zuge der Entwurfserarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch den Vorhabenträger angeregt, einen Teilbereich des Vorhabenstandortes (Zufahrt zum Grünen Graben) aus dem Plangebiet herauszulösen, da ein Verkauf der Fläche an den Grundstückseigentümer des Flurstücks 588/6 der Gemarkung Görlitz Flur 45 beabsichtigt ist. Hierfür wird der Geltungsbereich um ca. 387 m²(siehe rote Fläche Abb. 2) reduziert. Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zum Entwurf- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB entfällt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Planungsrelevante Umweltbelange werden jedoch vollumfänglich berücksichtigt.

Die Prüfung des Anwendungsbereiches des § 13a BauGB erfolgte nach folgenden Kriterien:

Tabelle 1: Checkliste zur Überprüfung des Anwendungsbereiches B-Plan nach § 13a BauGB

Checkliste zur Überprüfung des Anwendungsbereiches B-Plan nach § 13a BauGB	**erfüllt**	**nicht erfüllt**	**Erläuterung**
Sachlicher Anwendungsbereich Wiedernutzbarmachung von Flächen (Bezug auf § 1 (6) 4 BauGB)			
Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	**X**		
Nachverdichtung (Bezug auf § 1 (6) 4 BauGB)			
Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	**X**		
Sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung (Bezug auf § 1 a (2) BauGB)			
Überplanung von Gebieten nach § 34 BauGB zur Feinsteuerung	**X**		
Überplanung B-Plan zur Nutzungsänderung	**X**		
Rechtliche Prüfung des Anwendungsbereiches			
Keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete)	**X**		das Bauvorhaben befindet sich außerhalb festgesetzter FFH- und Vogelschutzgebiete
Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG (Anlage 1) a) kein UVP-pflichtiges Vorhaben	**X**		
b) keine allgemeine Vorprüfung (Anlage 1 Nr. 18.8 mit konkreten Werten (Falltyp I+II); Nr. 18.7 (20.000 – 100.000 GR) mit Integration des Falltyps II in die allgemeine Vorprüfung nach Anlage II	**X**		geplante Stellplatzanzahl für Wohnmobile (Caravane) < 50 ist und die Grundfläche < 20.000 m²

BauGB)			
d) keine UVP-Pflicht nach Landesrecht	**X**		
Keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen von Störfallbetrieben zu beachten	**X**		
§ 1 (4) BauGB – Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen	**X**		
Bestehende Baurechte nach §§ 30, 34, 34 (4) 3 BauGB	**X**		Baurecht nach § 34 BauGB
Sonstige städtebauliche Prüfkriterien des Anwendungsbereiches			
Lage im bebauten Siedlungsbereich	**X**		
keine Vorbereitung von Vorhaben von überörtlicher Bedeutung	**X**		
Von Bebauung umgeben (mind. Von 3 Seiten)	**X**		

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im rechtskräftigen FNP (Abb. 3) der Stadt Görlitz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet (MI) dargestellt. Innerhalb des Mischgebietes ist die Errichtung von Campingplätzen (der Wohnmobilhafen wird der Nutzung zugeordnet) unzulässig.
Im laufenden Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter Bezug auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan der Stadt Görlitz im Wege der Berichtigung angepasst. Im angepassten Flächennutzungsplan wird die bisher als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, ausgewiesen. Somit entspricht die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung der Entwicklungs-absicht der Kommune. Eine Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungs-behörde besteht nicht.

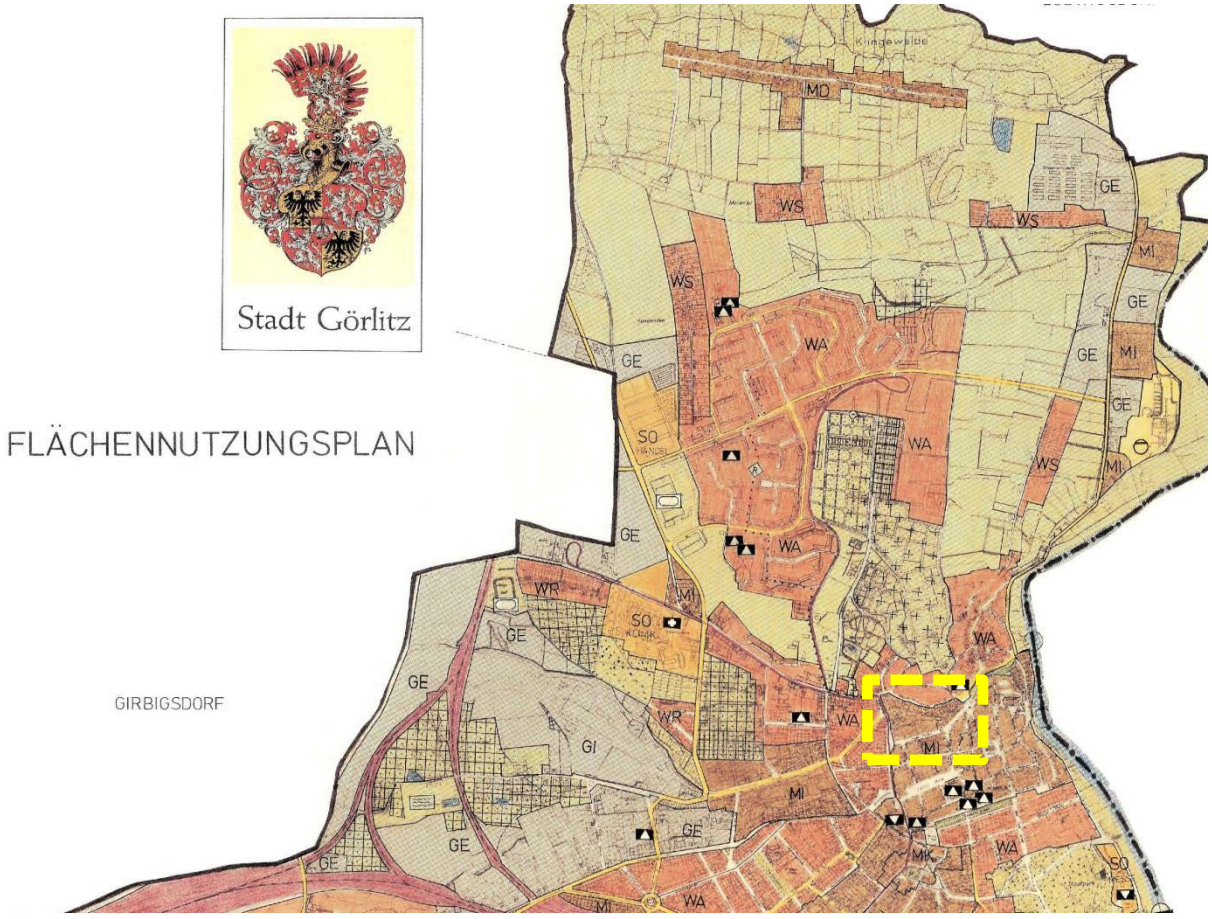

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Görlitz (1991)

2.2 Neuordnungskonzept „historische Altstadt Nikolaivorstadt“

Im Neuordnungskonzept „historische Altstadt Nikolaivorstadt“ wurde eine Teilfläche des Vorhabenstandortes als Vorbehaltsfläche zur Verlängerung der Pontestraße dargestellt. Im Rahmen der Relevanzprüfung des Gesamtverkehrskonzeptes (Stadtratsbeschluss 2011) wurde die „Rathausspange (Durchdringung Pontestraße – Hugo-Keller-Str.)“ als nicht relevant für weitere

Untersuchungen eingestuft. Die Planung des Wohnmobilhafens widerspricht somit nicht dem aktuellen Stand einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung.

2.3 Übergeordnete Planungen

rechtskräftiger Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)

Görlitz wird im Landesentwicklungsplan (LEP) als Oberzentrum ausgewiesen. Entsprechend des LEP gelten folgende Ziele und Grundsätze (Auszüge) für die kommunale sowie standortbezogene Entwicklung:

Z 2.2.1.7

Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Z 2.3.3.2

In den Tourismusregionen beziehungsweise den zu bildenden Destinationen ist die für den Ausbau des Tourismus notwendige Infrastruktur vorzuhalten und qualitativ weiter zu entwickeln. Grenzübergreifende Anforderungen sind in die Entwicklung einzubeziehen.

G 2.3.3.1

Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen.

G 2.3.3.5

Camping- und Caravaningplätze sowie Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen natur-verträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden.

G 4.1.3.2

Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

rechtskräftiger Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2010)
Gemäß dem Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) befindet sich die Stadt Görlitz im ländlichen Raum. Das Oberzentrum gehört zum Oberzentralen Städteverbund Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda.

Z 2.1.2
Die Städte des Oberzentralen Städteverbundes sind in ihrer Funktion als gemeinsames Oberzentrum und als Entwicklungskerne für die Region Oberlausitz-Niederschlesien zu festigen und auszubauen.

3. PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

3.1 Konzeptionelle Beschreibung und städtebauliche Ziele

Die Gasversorgung Görlitz GmbH beabsichtigt stadtzentrumnah 26 Stellplätze für Wohnmobile (siehe Abb. 4, städtebaulicher Entwurf) zu errichten, um das touristische Angebot für die angesprochene Nutzergruppe - Urlauber mit Wohnmobilen – zu erhöhen und die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt von Görlitz sicherzustellen.
Derzeit stehen in Görlitz sowie im angrenzenden Umland einige Stellplätze am Kanonenbusch (Motel Schlesierland) auf der Flur Markersdorf an der B 6 sowie kleine private Aufstellmöglichkeiten im Rosenhof in Görlitz-Biesnitz und bei einem Wohnmobilvermieter nahe Görlitz-Weinhübel zur Verfügung. Alle vorhandenen Plätze sind so weit von der Görlitzer Innenstadt entfernt, sodass öffentliche bzw. private Verkehrsmittel zum Erreichen des Zentrums benutzt werden müssen.
Entsprechend der **Lage** des geplanten Wohnmobilhafens stehen der zukünftigen Nutzergruppe alle gewünschten sowie erforderlichen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe fußläufig zur Verfügung, insbesondere:

- Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs
- hochwertige, kulturelle Einrichtungen wie beispielsweise das Heilige Grab, das Schlesische Museum, das Naturkundemuseum, das Theater oder Kunstsammlungen
- eine Vielzahl gastronomischer Einrichtungen
- Anschlüsse an das ÖPNV-Netz

Abbildung 4: städtebauliches Konzept, Stand 18.9.2018

Die zukünftige **Gestaltung bzw. Ausstattung** des Campingplatzes für Wohnmobile orientiert sich u.a. an den Empfehlungen und Richtlinien für die Anlage von Campingplätzen vom Deutschen Tourismusverband sowie dem Anhang 4 zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) mit Sächsischer Camping- und Wochenendplatzrichtlinie (SächsCampR).
Beabsichtigt ist:

- die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes mit Integrierung des geplanten Sanitärtraktes (die Baugenehmigung für den Umbau des Gebäudes liegt vor)
- die Anordnung einer zentralen Wasserver- und die Abwasserentsorgung
- die direkte Stromversorgung an jedem Stellplatz
- ein weitestgehend automatisiertes Check-in und Abrechnungssystem
- ein Stellflächenmaß für Wohnmobile von mindestens 6x10 m
- die Herstellung der Stellflächen in ungebundenen Bauweise (Decke aus Schotterrasen, Ausnahme 1 PKW-Stellplatz)
- die Bereitstellung von WLAN

Die **verkehrstechnische Erschließung** des Vorhabenstandortes für PKW und Wohnmobile erfolgt ausschließlich über die Zufahrt zum öffentlichen Verkehrsraum der „Lunitz“. Bei der „Lunitz“ handelt es sich abschnittsweise um eine verkehrsberuhigte Straße.
Um das Vorhaben am Standort realisieren zu können, wurden bereits im Vorfeld der Planung durch den Vorhabenträger verschiedene Gebäude / Versieglungsflächen zurückgebaut. Daneben sind bei der Umgestaltung des Vorhabenstandortes sowie dessen Nutzung **bodenschutzrechtliche, denkmalpflegerische, naturschutzrechtliche sowie immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte** zu berücksichtigen. Im Vorfeld bzw. parallel zur geplanten Sanierung der Altlastenfläche „ehemaliger Teergrubenkomplex“ ist zudem die abschnittweise Sanierung des Pontekanals innerhalb des

Vorhabenstandortes beabsichtigt. Die Planungen für diese Baumaßnahme befinden sich derzeit in der Abstimmung.

3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung (siehe textl. Festsetzung Pkt. 1.1)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet - das der Erholung dient (SO) - im Sinne des § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilhafen“ festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Campingplatz im Sinne des § 10 Abs. 5 BauNVO.

Für den Vorhabenstandort wird festgelegt, dass ausschließlich folgende Nutzungen zulässig sind:

1. die Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes für die Unterbringung sanitärer Einrichtungen
2. die Umgestaltung der Außenanlagen für die Errichtung von 26 Wohnmobil-Stellplätzen und 3 PKW-Stellplätzen, privater Grünflächen sowie innerbetrieblichen Infrastruktur (Verkehrsflächen und Nebenanlagen)

Hinweise zur Bauleitplanung (Merkblatt Januar 2010) Pkt. 1-10.
Bei der Gestaltung und Bauausführung des Plangebiets sind die DIN 18040-1 und die DIN 18040-2, die DIN 18024-1, die Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung mit § 50 Barrierefreies Bauen, die Schriftenreihe „Barrierefreies Planen und Bauen im Freistaat Sachsen“ sowie die im Verzeichnis der eingeführten Technischen Baubestimmungen eingeführten Normen und Richtlinien zu berücksichtigen.
Die Realisierung der Barrierefreiheit ist in allen Lebensbereichen von entscheidender Bedeutung. Für eine barrierefreie Mobilität ist dabei auch die barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erforderlich.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung (siehe textl. Festsetzung Pkt. 1.2)

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundfläche sowie durch die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes.

Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzung Pkt. 1.3)
Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Einzubeziehen sind auch Stellplätze mit ihren Zufahrten. Entsprechend der Örtlichkeit wird die GRZ, unter Beachtung des § 17 Abs. 2 BauNVO, auf den Wert von 0,7 festgesetzt.
Die Festsetzung erfolgt abweichend zu der im § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze der GRZ für Sondergebiete, die der Erholung dienen („Wochenendhausgebiete“ – GRZ: 0,2 bzw. „Ferienhausgebiete“ – GRZ: 0,4; keine Definition für Campingplatzgebiete). Gründe hierfür sind der bestehende Versieglungsgrad sowie die Tatsache, dass keine nachteiligen Auswirkungen (durch Neuversieglung) auf die Umwelt entstehen.

Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzung Pkt. 1.4)
Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m orientiert sich am denkmalgeschützten Bestandsgebäude, welches eine Höhe von 9,90 m ab OK Fußboden aufweist. Das anstehende Gelände befindet sich ca. 3 cm unter OK Fußboden. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist der festgesetzte Höhenpunkt HP=188,7m (DHHN2016) mit den Gauß-Krüger-Koordinaten: Rechtswert: 5495148,323m / Hochwert: 5669226,834m.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (siehe textl. Festsetzung Pkt. 1.3)

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO die **offene Bauweise** festgesetzt. Grund hierfür ist die Anordnung des Bestandsgebäudes an den zusammenhängenden Gebäudekomplex und dessen Abmessungen.

Die **Baugrenze** ist innerhalb der Planzeichnung definiert. Die Abgrenzung erfolgte anhand des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** des Baugebietes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7 gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO definiert. Entsprechend der Festsetzung können 70 % des Baugebietes überbaut bzw. versiegelt werden. 30 % der Fläche sind als Grünfläche zu erhalten bzw. herzustellen.

3.2.4 Stellplätze (siehe textl. Festsetzung Pkt. 1.5)

Innerhalb des Plangebietes sind die Errichtung von 26 Wohnmobil-Stellplätzen und 3 PKW-Stellplätzen entsprechend des § 12 Abs. 2 BauNVO zulässig.

3.2.5 Nebenanlagen (siehe textl. Festsetzung Pkt. 1.6)

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Wohnmobilhafens sowie die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO für die Wasserver- und Abwasserentsorgung sind im gesamten Baugebiet zulässig.
Die Regelungen der Sächsischen Bauordnung, insbesondere die Abstandsflächenregelung, sind einzuhalten.

3.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe textl. Festsetzung Pkt. 1.7)

Entsprechend dem Grundbuchauszug sind im Plangebiet derzeit keine Grunddienstbarkeiten Dritter eingetragen.
In Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Stadt Görlitz werden für eine Teilfläche des Flurstücks 588/7 der Gemarkung Görlitz Flur 45 (im Bebauungsplan gekennzeichnet) Geh- und Fahrrechte für den / die Grundstückseigentümer der Flurstücke 588/3 und 588/4 der Gemarkung Görlitz Flur 45 (derzeit Stadt Görlitz) eingeräumt.
Für den Grundstückseigentümer des Flurstücks 588/3 der Gemarkung Görlitz Flur 45 wird ein Gehrecht sowie ein Fahrrecht für PKW innerhalb einer Teilfläche des Flurstücks 588/7 der Gemarkung Görlitz Flur 45 festgesetzt, da im Bereich des Flurstücks 588/3 der Gemarkung Görlitz Flur 45 die Errichtung eines Anwohnerparkplatzes beabsichtigt ist.

Für den Grundstückseigentümer des Flurstücks 588/4 der Gemarkung Görlitz Flur 45 wird ein Gehrecht innerhalb einer Teilfläche des Flurstücks 588/7 der Gemarkung Görlitz Flur 45 festgesetzt, um weiterhin den Zugang (über die bestehende Eingangstreppe) zum Oktogon gewährleisten zu können.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. SächsBO festgesetzt.

3.3.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen (siehe textl. Festsetzung Pkt. 2.1)

Im Plangebiet ist folgende Dachform und Dachneigung für das Gebäude der Hauptnutzung entsprechend der Nutzungsschablone zulässig:

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 15° - 25°

Die Festlegungen orientieren sich am denkmalgeschützten Bestandsgebäude, welches ein Satteldach sowie eine Dachneigung von ca. 20° aufweist.

3.3.2 Einfriedungen (siehe textl. Festsetzung Pkt. 2.2)

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise umschließen und es damit nach außen abgrenzen. Solche Einfriedungen sind im Plangebiet entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.

3.3.3 Oberflächengestaltung Stellplätze (siehe textl. Festsetzung Pkt. 2.3)

Die geplanten Wohnmobil-Stellplätze und die PKW-Stellplätze im Baugebiet sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Hierbei können Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen verwendet werden. Ein PKW-Stellplatz kann in wasserundurchlässiger Bauweise errichtet werden, da es sich um eine asphaltierte Bestandsfläche handelt.

3.3.4 äußere Gestaltung der Gebäude (siehe textl. Festsetzung Pkt. 2.4)

Periodische Beleuchtungen zur Werbung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3.3.5 Geländegestaltung (siehe textl. Festsetzung Pkt. 2.5)

Aufschüttungen und Ausgrabungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird. Diese Regelung dient dazu, dass keine unverhältnismäßigen Geländesprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen.

4. UMWELTSITUATION & GRÜNORDUNG

Aufgrund der Zulässigkeit des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Hierbei kann entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB von der Aufstellung des Umweltberichts abgesehen werden. Die Belange der betroffenen Schutzgüter werden gemäß der Stellungnahme des Umweltamtes des Landkreises Görlitz (Stand: 28.10.2016), welche innerhalb der Beteiligung zur Umgestaltung des ehemaligen Gaswerkgeländes abgegeben wurde, berücksichtigt.

4.1 Grünordnung

Aktueller Zustand

Derzeit wird das Plangebiet im Wesentlichen von teil- und vollversiegelten Flächen charakterisiert (Versieglungsgrad ca. 80 %), welche in den Randbereichen (im Süden) von Gehölzflächen (in Böschungslage) begleitet werden. Daneben befinden sich in den Versieglungsflächen Einzelbäume (Pappeln, Birken), welche bei der Begutachtung am 13.3.2018 keine Höhlen aufwiesen. Die Versieglungsflächen zeigen aktuell keine Bedeutung für die heimische Fauna auf.

Eingriffspotential

Im Rahmen der Umgestaltung der Fläche werden 2 - 3 Bäume gefällt. Daneben werden Flächen ver- bzw. entsiegelt.

Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Reduzierung bzw. der Vermeidung des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotenzial innerhalb des Plangebietes.

<u>Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft Erhalt von Grünflächen (siehe textl. Festsetzung Pkt. 3.1)</u>

Innerhalb des Plangebietes sind Teilflächen der vorhandenen Grünflächen (insbesondere in südlicher Richtung) dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten. Bei Gehölzentfernungen (insbesondere des vorhandenen Unterwuchs) sind die Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

1. Zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume ist das Abschneiden oder auf Stock setzen von Bäumen, Gebüsche, Hecken, oder andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Sollte der Vorhabenträger sein Bauvorhaben innerhalb des Verbotszeitraums beginnen wollen und ist dazu die Fällung von Gehölzen notwendig, kann die zuständige Naturschutzbehörde auf Antrag eine Befreiung von dem Verbot zulassen (§ 67 BNatSchG).
2. Während der Arbeiten ist darauf zu achten, dass keine wildlebenden Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Hornissen, Hummeln, Rote Waldameisen,…) verletzt, getötet oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) nachhaltig beeinträchtigt werden (Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG). Sollten während der Arbeiten Nester und dergleichen entdeckt werden, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Bestehen keine Möglichkeiten zur Erhaltung der geschützten Lebensstätten, ist eine Befreiung von den Zugriffsverboten zur Beseitigung der Wohnstätte einzuholen (§ 2 Abs. 1 und § 44 i. V. m. § 67 BNatSchG).

Pflanzgebot (siehe textl. Festsetzung Pkt. 3.2)

Innerhalb des Plangebietes sind **4** Bäume der Pflanzliste 1 (siehe textliche Festsetzungen) mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzbindung (siehe textl. Festsetzung Pkt. 3.3)

Die in der Planzeichnung als Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Neuanlage von Grünflächen (siehe textl. Festsetzung Pkt. 3.4)

Innerhalb des Plangebietes werden Teilflächen als Grünfläche neu gestaltet. Diese sind dauerhaft zu unterhalten. Auf eine Festlegung von Nutzungsregelungen wird verzichtet.

Erhalt von Grünflächen (siehe textl. Festsetzung Pkt. 3.4)

Innerhalb des Plangebietes sind Teilflächen der vorhandenen Grünflächen (insbesondere in südlicher Richtung) dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten. Bei Gehölzentfernungen (insbesondere des vorhandenen Unterwuchs) sind die Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Genehmigung und Realisierung (siehe textl. Festsetzung Pkt. 3.5)

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgt in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten.

4.2 Archäologie und Denkmalschutz

Archäologie (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 4.1)

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie (LfA) im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen (Grabung 1) durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren (Grabung 2). Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Denkmalschutz (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 4.2)

Das im Plangebiet befindliche Gebäude, welches zukünftig als Sanitärtrakt genutzt wird, unterliegt dem Denkmalschutz. Für die Umnutzung sowie die Gestaltung des Gebäudes liegt die Baugenehmigung vor. Das Gebäude bleibt erhalten und wird denkmalgerecht saniert.

4.3 Altlasten / Boden

4.3.1 Altlasten (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 4.3)

Das Gelände des ehemaligen Gaswerkes ist als Altstandort "Ehemaliges Gaswerk Görlitz" mit der SALKA-Nr. 63002154 erfasst. Im Bereich des Vorhabenstandortes wurden mehrere Teilflächen mit Kontaminationen lokalisiert, wobei der ehemalige Teergrubenkomplex einen sanierungsrelevanten Schadensbereich darstellt. Zur regelmäßigen Überwachung der Grundwasserbeschaffenheit sowie in dessen Abstrom wurde und wird ein Grundwassermonitoring über die vorhandenen Grundwassermessstellen im Bereich des Altstandortes durchgeführt.

Sanierungsuntersuchung & Sanierungskonzept

Im Rahmen der Sanierungsuntersuchung zum Altstandort „Ehemaliges Gaswerk Görlitz“ wurde durch die ERGO Umweltinstitut GmbH eine Sanierungsuntersuchung mit Sanierungsvorschlag (siehe Anlage zur Begründung) sowie ein Sanierungskonzept (siehe Anlage zur Begründung) erarbeitet. Nach Abwägung aller Risiken und Planungsrandbedingungen wurde eine Rangfolge zur Gefahrenlage abgeleitet, welche sich im Ergebnis wie folgt darstellt:

1. Lokalisierung eines sanierungsrelevanten Schadensbereichs auf einer Fläche von 450 m² (siehe Abb. 5).
2. Aus den Schadstoffeinträgen innerhalb der eher gering durchlässigen Hangendabschnitte entstand ein Grundwasserschaden, dessen vollständige Beseitigung im Sinne der Wiederherstellung des natürlichen unbeeinflussten Zustandes mit verhältnismäßigen Mittel nicht erreichbar sein wird. Im Abwägungsprozess wurde eine Schadensstabilisierung in einem Umfang angestrebt, welche den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit entspricht.
3. Favorisiert wird, den Teergrubenkomplex als eindeutig definierte Primärquelle sowie den hoch belasteten Boden im unmittelbaren Umfeld (Sekundärquelle) zu dekontaminieren bzw. so zu sichern, dass die Schadstoffnachlieferung sowohl in den „Unteren Schichtwasserhorizont“ und vordergründig in den Hauptgrundwasserleiter dauerhaft unterbunden werden kann.
4. Als effizientestes Sanierungsszenario stellte sich eine Verfahrenskombination heraus.
    - Teilschritt 1 beinhaltet den Voraushub bis 3 m unter Geländeoberkante mit Entfernung des Teergrubenkomplexes (Primärquelle) sowie des unmittelbar anstehenden Bodens (Sekundärquelle)

- Teilschritt 2 beinhaltet die Einkapslung des vorliegenden Schadens zwischen der Voraushubsohle (bei – 3 m) bis zum anstehenden Granitfelsen unterhalb des Hauptgrundwasserleiters

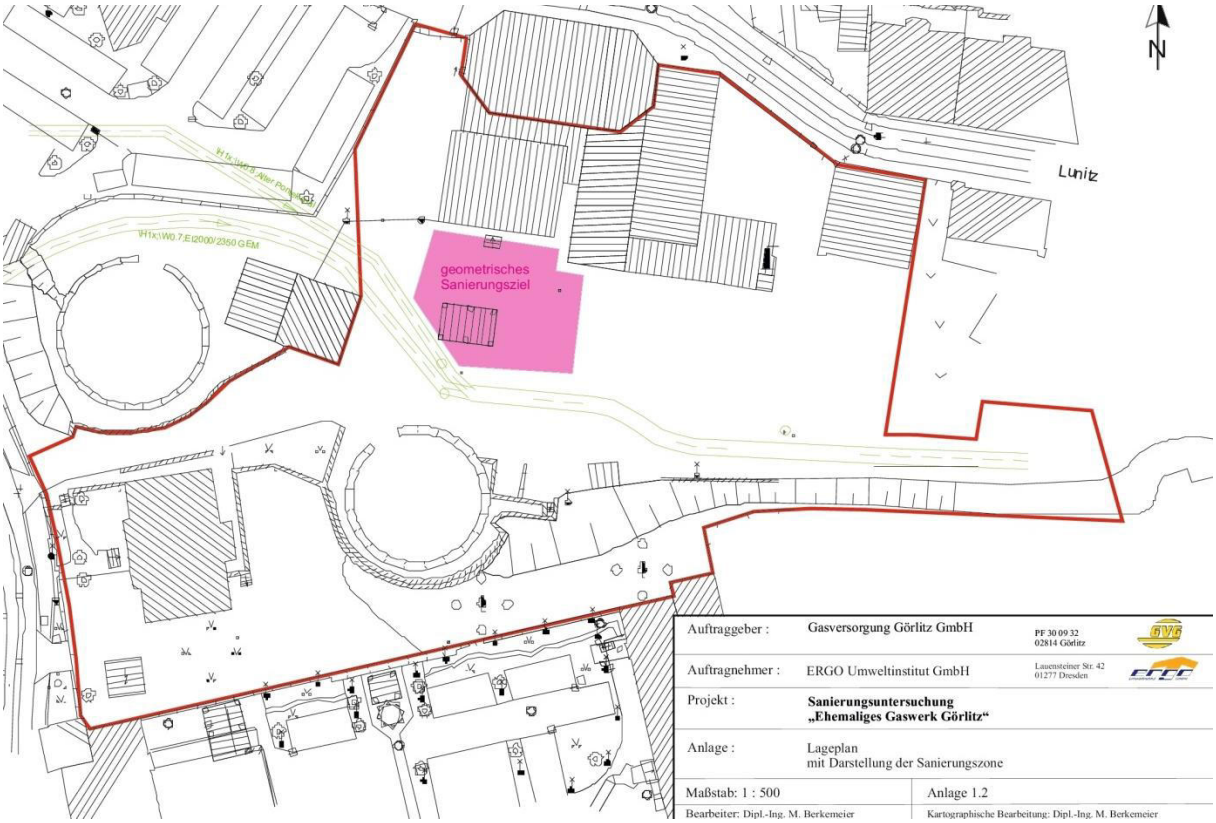

Abbildung 5: Lage des sanierungsbedürftigen Schadensbereichs innerhalb des Grundstücks der Gasversorgung Görlitz GmbH, Quelle: ERGO Umweltinstitut GmbH (Stand 2016)

Gefährdungsabschätzung zur Nachnutzung des Vorhabenstandortes

Entsprechend der geplanten Nutzungsänderung am Vorhabenstandort wurde – unter Einbeziehung des städtebaulichen Entwurfs (Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan) - durch die ERGO Umweltinstitut GmbH eine Gefährdungsabschätzung (siehe Anlage zur Begründung) durchgeführt. Zur Untersuchung des Oberbodens und dessen emissionswirksamen Staubanteils wurden die Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes / der Bodenschutz- und Altlastenverordnung benutzt. Die Expositionsabschätzung erfolgte auf Basis der Methode zur Beurteilung der Exposition „Umwelt“ und „Mensch“ durch altlastenbedingte Stoffe. Dieses sogenannte UMS-System wurde im Auftrag des Umweltbundesamtes zur Risikobeurteilung von Altlastenverdachtsflächen auf der Basis von humantoxikologisch begründeten, tolerierbaren Schadstoffen für das Schutzgut Mensch abgeleitet und im Freistaat Sachsen zur Anwendung empfohlen.

Im Ergebnis wurde – unter Voraussetzung der Sanierung der ehemaligen Teergrubenkomplexes und dessen Nachnutzung als Stellplatz / Verkehrsfläche - zusammengefasst folgendes festgehalten:

„Die letztlich ableitbare Gesamtrisikoschwelle RV_{gesamt} ist mit 0,27 signifikant kleiner als 3[1]. Demzufolge wurde im Ergebnis der Expositionsabschätzung für den sensibelsten Nutzerkreis ein vernachlässigbares Risiko festgestellt. Vergleichbare Betrachtungen von weiteren Nutzgruppen zeigten, dass deren Risikowerte in Bezug auf die Nutzungsart „Park- und Freizeitanlage“ signifikant geringer in Bezug zu dem hier vorgestellten Nutzerkreis ausfallen. Eine besorgnisaufzeigende oder gar gefahrenbegründende Risikoschwelle kann unter den vorgenannten Expositionsrandbedingungen grundsätzlich ausgeschlossen werden. ***Die geplante Umnutzung des ehemaligen Gaswerkstandortes als zukünftigen Caravan-Stellplatz ist unter den gegenwärtigen erfassten Randbedingungen somit ohne Einschränkungen möglich****.“*

Zu beachtende Hinweise der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Görlitz

1. Maßnahmen zur Altlastenbehandlung (Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Teergrube, Grundwassermonitoring) sowie auch daraus weiter resultierende notwendige Maßnahmen zur Gefahrenabwehr gemäß § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bzw. zur Überwachung gemäß § 15 BBodSchG dürfen durch die Baumaßnahme weder behindert noch auf sonstige Weise beeinträchtigt werden.
2. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen entdeckt oder verursacht werden, ist das Landratsamt des Landkreises Görlitz gemäß § 10 Abs. 2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.05.1999 durch den Bauherrn umgehend zu benachrichtigen.

4.3.2 Boden (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 4.4)

Entsprechend dem vorgefundenen sowie geplanten Versieglungsgrad ändert sich innerhalb des Plangebietes nichts an der Versieglungscharakteristik. Die Wohnmobil- und PKW-Stellplätze werden mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt.

allgemeinverbindliche Hinweise zum Bodenschutz

Der Kulturboden ist nach § 202 BauGB und DIN 18915 vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschieben, zwischenzulagern und nach Bauabschluss wiederzuverwenden bzw. vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Erdaushub ist getrennt in Oberboden (Kultur- oder Mutterboden) und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen.
Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.
Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) einer Verwertung zuzuführen. Alle weiteren verwertbaren Abfälle sind entsprechend § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, d. h. getrennt zu erfassen und in den Stoffkreislauf (z. B. Bauschuttrecycling) zurückzuführen bzw. in zulässigen Anlagen zu verwerten.

[1] Die Einstufung der Gesamtrisikoschwelle (Risikoschwelle für die Gesundheitsgefährdung des Menschen) erfolgt in 3 Klassen: RVgesamt < 3 = vernachlässigbares Risiko, RVgesamt > 3 bis < 10 = besorgnisaufzeigendes Risiko, RVgesamt > 10 = gefahrbegründetes Risiko

Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend § 15 KrWG in einer nach § 28 KrWG genehmigten Anlage gemeinwohlverträglich zu entsorgen. In Abhängigkeit der Abfallart, der Menge und der Entsorgungsart sind Nachweise unter Beachtung der §§ 50 ff. KrWG i. V. m. §§ 3 ff. Nachweisverordnung (NachwV) zu führen.

4.4 Immissionsschutz (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 4.5)

Mit der Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilhafen“ gelten gemäß DIN 18005-1 die schalltechnischen Orientierungswerte eines Campingplatzes - tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) - innerhalb des Vorhabenstandortes. Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich überwiegend um Wohnbebauung.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung des Vorhabenstandortes als Wohnmobilhafen können auftretende Immissionen auf die benachbarte schutzbedürftige Wohnbebauung einwirken. Zur Vermeidung dieser sind folgende Hinweise im bestimmungsgemäßen Betrieb des Wohnmobilhafens zu berücksichtigen:

1. Es ist sicherzustellen, dass jegliche motorisierten Ein- und Ausfahrtvorgänge zum / vom Vorhabenstandort ab / bis öffentlichem Verkehrsraum der "Lunitz" ausschließlich im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen.
2. Es ist eine Benutzerordnung (Platzordnung) zu erstellen, die Regelungen (beispielsweise Ruhezeiten, Nutzungen der Freiflächen, etc.) zur Rücksichtnahme auf die angrenzenden Nachbarn enthält.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind während der Bauzeit folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Die Bauarbeiten einschließlich des Baufahrzeugverkehrs sollten aus Lärmschutzgründen generell nur werktags, zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr, durchgeführt werden.
2. Staubemissionen bei den Bauarbeiten sollten durch geeignete Technologien und Arbeitsweisen nach dem Stand der Technik vermieden oder wenigstens weitgehend vermindert werden.
3. Bei den Bauarbeiten sollte darüber hinaus auch eine Verschmutzung des öffentlichen Verkehrsraumes der „Lunitz“ vermieden oder wenigstens weitgehend vermindert werden, z. B. durch regelmäßige Reinigung der Fahrstrecken von Baumaschinen oder Transportfahrzeugen zum / vom Baustellenbereich ab / bis zum öffentlichen Verkehrsraum.

Radonschutz

Hinsichtlich des vorsorgenden Radonschutzes wird auf die Einhaltung bzw. Unterschreitung des maximalen Referenzwertes von 300 Bq/m³ verwiesen. Da die Radonkonzentrationen im Boden variieren, sollte zur Abschätzung der konkreten Situation am Standort einschließlich der Festlegung von notwendigen Schutzmaßnahmen, ein sachkundiges Ingenieurbüro einbezogen werden. Detaillierte Informationen zum Radonvorkommen und -schutz können über die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen eingeholt werden.

Kontaktadresse und Ansprechpartner Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:
Herr Stefan Gatermann
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
Tel. 0371 46124-221, Fax. 0371 46124-299
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de

4.5 Grund- und Oberflächenwasser / Grundwassermessstellen (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 4.6)

Bestandssituation

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Lausitzer Neiße und liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiete. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet, jedoch quert der unterirdische Pontekanal den Vorhabenstandort. Anfallendes Niederschlagswasser wird z.T. innerhalb des Vorhabenstandortes zur Versickerung gebracht bzw. abgeführt.
Im Rahmen des Grundwassermonitorings (siehe Pkt. 4.3.1) wurden mehrere Grundwasser-messstellen errichtet.

Planungssituation

In Bezug zur Bestandssituation soll zukünftig das gesamte anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen, welches nicht vor Ort versickert, abgeleitet werden. Hierbei kann eine Reduzierung der standortbezogenen Grundwasserneubildungsrate eintreten.

Allgemeinverbindliche Hinweise zum Gewässerschutz

1. Werden bei Erdarbeiten unvorhergesehene Grundwässer angetroffen, ist gemäß § 45 Abs. 4 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.
2. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 53 Abs. 1 SächsWG bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.
3. Grundwasserbenutzungen (z. B. Entnahmen, Einleitungen) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis (§§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) durch die zuständige Wasserbehörde. Auch der Bau- und Betrieb von Erdwärmeanlagen bedarf der vorherigen Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde und nach Prüfung ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
4. Jegliche Verunreinigung von Grund- und Oberflächenwasser ist auszuschließen. Auf die prinzipielle Sorgfaltspflicht, insbesondere beim Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen im Zusammenhang mit den auszuführenden Arbeiten wird verwiesen (§5 Abs. 1 WHG).

5. Die innerhalb des Bebauungsplangebietes befindlichen Messpegel, welche im Zuge des Grundwassermonitorings wurden, sind dauerhaft zu erhalten und bei Bauarbeiten vor jeder Beeinträchtigung zu schützen. Sollten neue Grundwassermessstellen errichtet werden, sind diese gemäß § 49 WHG bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 1.9)

PKW und Wohnmobile

Die Erschließung des Campingplatzes für den PKW- und Wohnmobilverkehr erfolgt ausschließlich über die nördliche Anbindung an den öffentlich gewidmeten Verkehrsraum der „Lunitz“. Das im Einfahrtsbereich befindliche, denkmalgeschützte Tor bleibt erhalten und wird im offenen Zustand festgestellt. Der Einlass zum Vorhabenstandort wird über eine Schrankenanlage auf der privaten Grundstücksfläche geregelt.

Fußverkehr

Die Anbindung des Vorhabenstandortes erfolgt ausschließlich an den vorhandenen Fußweg im Bereich der „Lunitz“.

Gestaltung der innerbetrieblichen Verkehrsflächen

Stellplätze

Die Größe der Stellflächen für Wohnmobile beträgt durchschnittlich 6 x 10 m. Um größeren Fahrzeugen ein geeigneten Stellplatz zur Verfügung stellen zu können, werden 3 Stellflächen mit 6 x 12 m und ein Stellplatz mit 6 x 15 m ausgeführt.

Die Stellplätze werden mit einer 30 cm dicken Rasenschotterdecke befestigt. Diese Bauart weist eine ausreichende Tragfähigkeit für ein gelegentliches Befahren auf und verfügt über gutes Sickerverhalten.

Zuwegungen

Die Zuwegungen innerhalb des Vorhabenstandortes werden in gebundener Bauweise (Pflaster oder Asphalt) nach den Forderungen der RStO 12 befestigt. Ungebundene Bauweisen sind nicht geeignet.

Die Fahrbahnbreite der Zufahrt - zwischen Tor und den Wohnmobil-Stellplätzen - wird 5,50 bis 6,00 m betragen. Die Fahrbahnbreite zwischen den Wohnmobil-Stellplätzen wird 7,50 m (siehe Abb. 6) betragen, um ausreichenden Rangierabstand zu den gegenüberliegenden Flächen zu gewährleisten.

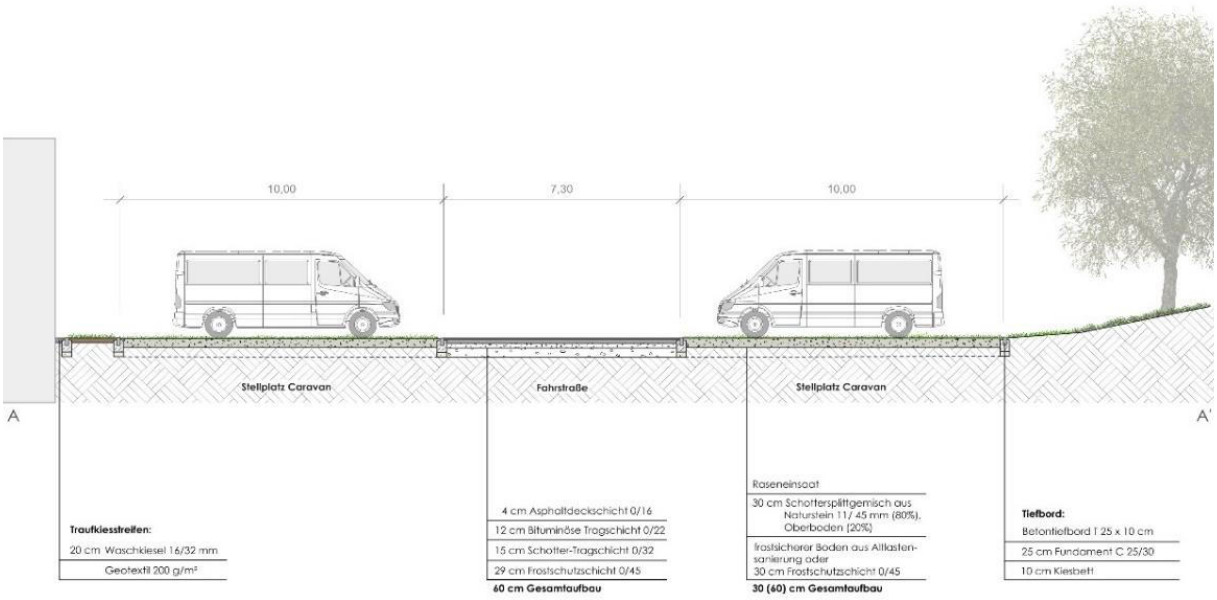

Abbildung 6: Darstellung der Zuwegung zwischen den Wohnmobil-Stellplätzen

5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Planbereich befinden sich alle erforderlichen Medien wie Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation. Im Bereich der „Lunitz“ sind zudem eine Gasleitung DN 200 Stahl, eine Trinkwasserleitung DN 100 GGG, ein Elt-Kabel NAYY 4x150, eine Schmutzwasserleitung DN 450 Steinzeug, eine Regenwasserleitung DN 1250 sowie ein Telekomkabel vorhanden. Die konkreten Anschlüsse sind Gegenstand der Ausführungsplanung.

5.2.1 Trinkwasser

Der geplante Trinkwasseranschluss des Vorhabenstandortes erfolgt aus Richtung „Lunitz“. Der Trinkwasserspitzenverbrauch beträgt unter Berücksichtigung der Ausstattung des Sanitärgebäudes und Berechnung nach DIN 1986/1988 1,02 l/s. Nicht berücksichtigt sind die Entnahmen zur Auffüllung der Wassertanks.

Trinkwasserentnahme außerhalb des Sanitärgebäudes

1. Im Bereich der geplanten Annahmestation für Fäkalien ist ein ganzjährig verfügbarer Trinkwasseranschluss (mit Schlauch) konzipiert. Das Wasser wird zur Befüllung der Tanks der Wohnmobile und zur Reinigung der Annahmestation benötigt. Für die Umsetzung bieten sich eine mechanische bzw. eine automatische Variante an. Vorzugsvariante ist die automatische Variante an, die über ein Magnetventil in einem Wasserschacht gesteuert wird. Der dafür notwendige Schacht soll mindestens 800 mm im Durchmesser haben, damit das Ventil zugängig ist.

2. An der Hauswand des Sanitärgebäudes ist eine Wasserzapfstelle konzipiert, die für den Winterbetrieb geeignet ist. Vorzugsweise sind ein oder zwei selbstentleerende zu installieren.

5.2.2 Schmutzwasser

Der geplante Schmutzwasseranschluss des Vorhabenstandortes erfolgt wie beim Trinkwasseranschluss aus Richtung „Lunitz“. Analog dem Trinkwasserverbrauch wird der Schmutzwasseranfall angesetzt. Für die Entsorgung anfallender Fäkalien der Wohnwagen ist u.a. eine überfahrbare Fäkalienannahmestation geplant, welche geruchsdicht verschlossen ist.

5.2.3 Regenwasser

Aktuell wird das anfallende Niederschlagswasser des Gebäudes in die Bestandsleitung abgeführt. Zukünftig bedarf es zudem der Oberflächenentwässerung der Fahrbahnen und die gebundenen Oberflächen. Die Entwässerung der Schotterrasenflächen und ungebundenen Flächen ist über Sickeranlagen geplant.

5.2.4 Gas

Auf dem Grundstück liegen Gasleitungen, die direkt am Bestandsgebäude vorbeiführen. Diese werden zukünftig für den Hausanschluss genutzt. Entsprechend den Angaben zum Bauantrag für den Einbau einer Sanitäreinrichtung in eine ehemalige Betriebshalle ist der Einbau einer Gasbrennwerttherme mit einer Nennwärmeleistung von 16 kW geplant.

5.2.5 Strom

Für die Energieversorgung der bis zu 26 Wohnmobile sowie des Sanitärgebäudes ist die Verlegung neuer Kabel erforderlich. Der Hausanschluss für das Sanitärgebäude ist über eine Zuleitung aus der Trafostation „Grüner Graben“ geplant. Die Versorgung der Wohnmobile soll über einen Anschluss an die bestehende Leitung (5 x 150 mm²) im Bereich der „Lunitz“ umgesetzt werden, wobei zukünftig ein Poller 4 Stellflächen versorgt, wobei jeder Stellplatz einen separaten zählbaren Elektroanschluss erhält. Der Spitzenverbrauch des gesamten Campingplatzes wurde auf 117 kW geschätzt.

5.2.6 Telekommunikation

Durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, bei der Deutschen Telekom schriftlich angezeigt werden.

5.2.7 Abfall

Die geplante Abfallsammelstelle innerhalb des Vorhabenstandortes besteht aus einer gepflasterten und umhausten Standfläche für die Behälter für Restmüll, Glas, Karton/Papier, Kunststoffe,

Bioabfälle. Die Anzahl der Behälter richtet sich nach der Entsorgungsfrequenz. Es sollen grundsätzlich selbstschließende Rollcontainer verwendet werden.

5.3 Brandschutz

Im Rahmen der Nachnutzung der ehemaligen Werkhalle als Sanitärtrakt ohne Aufenthaltsräume sowie der Errichtung von Wohnmobil-Stellflächen (auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs) wurde durch Planungsbüro Engemann aus Görlitz ein Brandschutzkonzept erarbeitet.

Entsprechend den Angaben wurden folgende Parameter in der Bebauungsplanung berücksichtigt (Auszug):

1. Hauptzufahrt ist die alte Werkszufahrt von der „Lunitz“.
2. Der innere Verkehrsweg (Beginn nach dem Bürgersteig) weist eine Breite von 5,50 m auf. Die Sperrvorrichtung kann von der Feuerwehr geöffnet werden.
3. Der innere Verkehrsweg zwischen den Wohnmobil-Stellplätzen weist durchschnittlich eine Breite von 7,50 m als T-Form auf. Die Gestaltung genügt der Feuerwehr als Wendehammer.

Für die Löschwasserversorgung des Vorhabenstandortes wurde der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Merkblatt W 405 für reine oder allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete mit > 3 Vollgeschossen und Geschossflächenzahl 0,7 – 1,2 mit kleiner Brandausbreitungsgefahr veranschlagt. Gemäß der Zuordnung ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h. Dieser wird durch die in räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort befindlichen 2 Hydranten (in ca. 40 m und 80 m Entfernung) sichergestellt. Daneben sind entsprechend des Brandschutzkonzeptes innerhalb sowie außerhalb des Gebäudes Feuerlöscher für die Erstbrandbekämpfung vorzusehen.

6. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE

Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstückes ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird. (Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kostenfrei.)
Im Baugenehmigungsverfahren sollten die Bauherren darauf hingewiesen werden, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen ist.

Baulasten
Im Geltungsbereich des Vorhabens bestehen zwei Baulasten.

Baulast - Abstandsflächen
Die Baulast beinhaltet die Abstandsflächen der Turnhalle, welche derzeit im Bereich des Flurstückes 574/3 der Gemarkung Görlitz Flur 45 errichtet wird. Die Baulast hat keine Auswirkungen auf die Planung.

Baulast - Stellplätze
Die Baulast beinhaltet die Verpflichtung zur Freihaltung von 3 PKW-Stellplätzen zugunsten der Gaststätte „Vierradenmühle“ auf dem Flurstück 288/6 der Gemarkung Görlitz Flur 45. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens werden diese sichergestellt. Langfristig beabsichtigt der Vorhabenträger - nach Genehmigung - die Baulast auf ein anderes Grundstück zu übertragen.

7. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 2: Flächenbilanz

Geltungsbereich B-Plan	**5.772 m²**
Festsetzung im B-Plan	**Fläche in m²**
Sondergebiet mit Zweckbestimmung	5.759 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	13 m²
Versieglungsflächen	**Fläche in m²**
Baufläche (Gebäude, Versieglungsflächen), davon	3.733 m²
vollversiegelt (Gebäude, Straßen, Wege)	2.207 m²
teilversiegelt, wassergebunden	1.526 m²
Grünflächen	**2.039 m²**
Erhalt	1.504 m²
Neuanlage	535 m²

8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes sind nur Vorhaben gemäß § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Görlitz und dem Vorhabenträger festgelegt sind.

Der Vertrag nimmt u.a. folgende Regelungen auf:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraums
- bei Verwirklichung des Vorhabens sind alle planungsrelevanten Auflagen und Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren sowie die festgesetzten Nutzungen zu erfüllen
- der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen
- der Vorhabenträger wird alle Maßnahmen zur Erschließung seines Grundstückes durchführen und notwendige bau-, wasserrechtliche und sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen einholen und nachweisen
- dass das Befahren des Vorhabenstandortes mit Wohnanhängern sowie dass das Abstellen von Wohnanhängern unzulässig ist
- Übernahme der Geh- und Fahrrechte für die angrenzenden Nutzungen als Grunddienstbarkeit

Anhang

Tabelle 3: Leitlinien für die Bauleitplanung zum Klimaschutz

Energie- und klimaschutzrelevante Leitlinien	Beachtung ja / nein / nicht zutreffend	Bemerkung/ Begründung
1. Gesamtstädtische Betrachtungsebene (Flächennutzungsplan bzw. Standortentscheidung für Bauvorhaben)		
1.1 Stadt der kurzen Wege Beachtung folgender Hinweise:		
• Gewährleistung einer ausgewogenen Nutzungsmischung zwischen Wohngebieten, Arbeitsplätzen und Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen	ja	• Angebotsentwicklung für Touristen
• kurze Wege, verkehrsreduzierte Nutzungsstrukturen und damit weniger Ausstoß an CO_2 und Luftschadstoffen	ja	• B-Plan der Innenentwicklung
• konzentrierte Siedlungsentwicklung an leistungsfähigen Verkehrs- und Infrastrukturorten	nein	-
1.2 Bestandsentwicklung Beachtung folgender Hinweise:		
• Vorzug und Förderung der Innenentwicklung gegenüber der Entwicklung neuer Flächen im städtischen Randbereich sowie Revitalisierung von geeigneten Rückbauflächen des Stadtumbaus	ja	• Innenbereich • Nachnutzung einer Altlastenfläche
• verminderte Flächenneuinanspruchnahme, Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Klima, Verkehrsvermeidung	ja / nein	• Verdichtung im Siedlungsbereich • Errichtung eines Campingplatzes für Wohnmobile
• Erhalt einer hinreichend hohen städtebaulichen Dichte	ja	• Verdichtung im Siedlungsbereich
• Nutzung bestehender Energienetze und wenn vorhanden Sicherung bestehender Fernwärmevorranggebiete	ja	• Nutzung vorhandener Erschließung
1.3 Stadtklima und Landschaftsplanung Beachtung folgender Hinweise:		
• Kaltluftentstehungsgebiete und -abflussbahnen weitestmöglich von Bebauung freihalten	nicht zutreffend	• Fläche hat keine klimaökologische Bedeutung für das Stadtgebiet
• Frischluftschneisen erhalten und wenn möglich neu schaffen, Vermeidung von Bebauung in solchen Bereichen	nicht zutreffend	• Fläche mit geringer klimaökologischer Bedeutung für das Stadtgebiet

• Vermeidung von Bebauung auf windanfälligen Kuppen; nutzen und einrichten von Windbarrieren	nicht zutreffend	-
• nutzen topografischer Vorteile, z. B. südliche Hanglagen wegen höherer Sonneneinstrahlung	nicht zutreffend	-
• Erhaltung und Entwicklung des städtischen und regionalen Grün- und Freiraumsystems	nicht zutreffend	-
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien		
• Flächenvorsorge zur Nutzung erneuerbarer Energien und damit nachhaltige Nutzung lokaler Ressourcen durch Ausweisung geeigneter Standorte	nein	-
2. Projektebene (Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Ergänzungssatzung, städtebaulicher Wettbewerb, Projektausschreibung)		
2.1 Bebauungs- und Begrünungsstruktur Es sind planerische Vorkehrungen zu treffen, um die optimale Besonnung, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Verringerung des Energiebedarfs zu gewährleisten durch:		
• entsprechende Festlegungen zur Stellung der Gebäude, insbesondere Firstrichtung (West-Ost-Richtung)	nein	• Gebäudestellung ist durch Denkmal vorgegeben
• Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen, dabei auch Verzicht auf Vor- und Rücksprünge um ein geringes A/V-Verhältnis (Verhältnis Außenoberfläche zu Volumen) zu ermöglichen	nein	• Überbaubare Grundstücksfläche durch GRZ von 0,7 geregelt (wie Bestandssituation)
• Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung	ja	• Festsetzung Grundflächenzahl und Anzahl Vollgeschosse
• Vermeidung der Verschattung der Gebäude durch Bepflanzungen	nicht zutreffend	-
• wenn möglich, Erschließungsstraßen und Baufenster so ordnen, dass eine Südorientierung der Wohnnutzung (Terrassen, große Fensterflächen) erreicht werden kann	nicht zutreffend	• Gebäudestellung ist durch Denkmal vorgegeben
• Anlegen von Windschutzpflanzungen an den Randbereichen	nein	• Festsetzung nicht erforderlich
• Ermöglichen von Fassaden- und Dachbegrünungen	nicht zutreffend	-
• ausgewogene Durchgrünung des Plangebietes, auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung	ja	• die Durchgrünung orientiert sich an der Bestandssituation, zu entfernende Bäume werden ersetzt

2.2 Einsatz erneuerbarer Energien Der Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie, soll ermöglicht werden. Dazu sollen folgende Regelungen erfolgen:		
• entsprechende Stellung der Gebäude, insbesondere Firstrichtung (West-Ost-Richtung)	nein	• Gebäudestellung ist durch Denkmal vorgegeben
• entsprechende Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen	ja	-
• Vermeidung von Verschattung durch Bepflanzungen	nicht zutreffend	-
• optimale Dachneigung der sonnenzugewandten Dachseite mit 35-50°	nicht zutreffend	• Gebäudestellung ist durch Denkmal vorgegeben
• Zulässigkeit der Installation von Solaranlagen	ja	• Kein Ausschluss durch Festsetzungen
2.4 Festsetzungen für CO2-sparende Energieversorgungskonzepte		
Soweit die Versorgung von Bebauungsplangebieten über Blockheizkraftwerke sinnvoll ist, sollen spezielle Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt werden.	nicht zutreffend	-
2.5 Regelungen durch städtebauliche Verträge Die Gemeinde kann bei Bebauungsplänen mit Vorhabenträgern städtebauliche Verträge zur Umsetzung von Klimaschutzzielen abschließen. Dabei kommt Folgendes in Betracht:		
die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung	nein	-
Verwendungsverbote und –beschränkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB hinsichtlich bestimmter luftverunreinigender Stoffe (z. B. Ausschluss Kohle oder Heizöl), soweit es dem städtebaulichen Immissionsschutz auf örtlicher Ebene dient und eine Luftverbesserung erreicht werden kann	nein	-
Festlegen eines erhöhten Wärmeschutzes, z. B. als ein gegenüber der Energieeinsparverordnung (EnEV) prozentual geminderter, maximal zulässiger spezifischer Heizenergiebedarf oder als maximal zulässiger Wärmedurchgangskoeffizient	nein	-
Festlegen der Nutzung eines erhöhten Anteils erneuerbarer Energien, als es das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verlangt	nein	-