

Begründung

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Cunewalde"

in der Gemeinde Cunewalde

1. Erfordernis der Planaufstellung und Einfügung in die Bauleitplanung

Um den wirtschaftlichen Aufschwung in den neuen Bundesländern realisieren zu können, wird es in Cunewalde erforderlich neue Flächen für Gewerbegebiete zu schaffen. Die zur Zeit im Ortskern liegenden Produktionsbetriebe sind total veraltet und sollten auch zur Steigerung der Wohnqualität an den Ortsrand verlegt werden.

Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Cunewalde ist das geplante Gebiet als Gewerbegebiet (GE) vorgesehen. Um Investoren möglichst schnell Bauland anbieten zu können, soll der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden. (Vorzeitiger Bebauungsplan nach §8 Abs.4 BauGB).

Das vorgenannte Gebiet liegt im südöstlichen Teil der Gemeinde Cunewalde. Es wird im Norden durch die Bahnlinie Bauzen -Löbau, im Westen durch Bärs-Häuser, im Süden durch die Trasse der Überlandleitung (110 und 380 kV) sowie im Osten durch die Wurbiggasse begrenzt.

Das Gewerbegebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 15,2 ha. Davon stehen zur Bebauung ca. 7 ha zur Verfügung. In der Gesamtfläche sind auch die Hallen des ehemaligen Motorenwerkes von Cunewalde und die Hallen der Firma Lautex (neuer Name Spreetex) enthalten.

Für eine spätere Erweiterung des Gewerbegebietes ist auf der Ostseite eine Fläche von ca. 12 ha vorgesehen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Für das Plangebiet besteht bisher noch kein rechtsbefindlicher Bebauungsplan. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ausschließlich im Privatbesitz. Folgende Flurstücknummern der Gemarkung Ober-cunewalde sind im Geltungsbereich enthalten.

Hauptfläche

274,400,487,378,484,457/2

Erweiterungsfläche

466,477,490,502,510

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die im Plan befindlichen Grundstücke sind hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt, teilweise als Ackerland, teilweise als Brachland. Ein nennenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Oberhalb der Motorenwerke befindet sich ein Feuerlöschteich, der durch die Straßenführung teilweise zugeschüttet wird, aber in westlicher Seite eine Vergrößerung erfährt und später als Regenrückhaltebecken genutzt wird.

Oberhalb des Feuerlöschteiches befindet sich eine wilde Mülldeponie die im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes entfernt werden muß.

Die Hallen des Motorenwerkes und der Firma Lautex (Spreetex) sollen einer Verwendung als Gewerbebepark zugeführt werden, zur Ansiedlung von Kleinbetrieben.

Die bestehenden kleineren Bauten auf dem Werksgelände sollen abgerissen werden.

Der umgebende Baubestand stellt sich im wesentlichen als zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise dar.

Die Grundflächen und Geschoßflächenzahlen in der Umgebung bewegen sich innerhalb der Werte bis 0,4 bzw. 0,8

4. Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung erfolgt über eine Zufahrtsstraße (geplante Umgehung Cunewalde von Neudorf bis Wurbis - hier 1. Bauabschnitt bis Bärs-Häuser), die von der Neudorfstraße abzweigt, dem Trassenverlauf folgt und in Höhe von Bärs-Häuser endet.

Die Zufahrtsstraße besitzt eine Regelbaubreite von 7,50 m. Die Ausschilderung des Gewerbegebietes erfolgt so, daß nur über diese Straße der Hauptverkehr das Gewerbegebiet anfahren wird. Für den Ortsverkehr erfolgt die Anbindung über die Bielebohsstraße.

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt über Anschlußleitungen, die in der Bielebohsstraße vorhanden sind.

Die Entsorgung der anfallenden Ab- und Oberflächenwasser erfolgt durch einen zu regelnden Hauptsammler, der im Trennungssystem ausgeführt wird.

Das anfallende Abwasser wird zu einer Behelfskläranlage in Höhe der Bahnhofstraße Obercunewalde geführt. Diese Kläranlage bleibt so lange bestehen, bis der Hauptsammler durch Cunewalde gebaut ist, bzw. die Großkläranlage in Großpostwitz fertiggestellt ist.

Von der Behelfskläranlage wird das so gereinigt Abwasser dem Cunewalder Bach zugeführt.

Das Oberflächenwasser wird über einen Hauptsammler zu dem geplanten Regenrückhaltebecken (ehemaliger Löschteich) geführt. Von dort wird das Wasser über eine Drosselleitung DN 400 dem Cunewalder Bach zugeführt.

6. Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BG Bl. I S. 133)

Bauordnung (BauO), Gesetz vom 20.07.1986 (G BL, Nr. 50, S. 929) Grundwerk vom
Februar 1991

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BG Bl. I., S. 225 in-
kraftgetreten am 01.07.1987)

7. Beflandungen

Wegen der exponierten Lage des Baugebiets bzw. der Lage im Landschaftsschutz-
gebiet "Oberlausitz" ist hierauf beonderen Wert zu Lagen (Pflanzgehalt)

Aus diesem Grunde wird in das gesamte Baugebiet ein Pflanzgürtel von mindes-
tens 10 Metern angeordnet. Dieser durchgehende Gehölzstreifen ist mit stand-
ortgerechten Arten anzulegen (siehe dazu Beflandungsplan, der gesondert er-
stellt wird).

Vorgesehene Anpflanzung:

50% der Gehölze muß eine Höhe von 5 m erreichen, mind. alle laufenden 10 m
ist entweder ein klein- oder mittelgroßer Baum, wie z.B. Vogelbeere (*Sobus
auxuparia*) oder Birke (*Betula pendula*) anzupflanzen. Anstelle der Einzelbäume
können auch stärker wachsende Obstbäume gepflanzt werden.

8. Hinweise zur Bodenversiegelung

Im Baugebiet tragen, abgesehen von den geplanten Gebäuden, auch die befestig-
ten Straßen, Wege und Grndstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei. Hierbei
wird nicht nur die Grundwasserneubildung versiegelt, sondern auch die
Kanalisation belastet und der Abfluß in die Gewässer verschärft.

Bei versickerungsfähigem Untergrund muß das Niederschlagswasser über Sicke-
rungsanlagen (Schächte, Gräben mit Schotter oder Kiesfüllung) dem Untergrund
zugeführt werden. Das Wasserwirtschaftsamt muß hierzu gehört werden.

Die Hof und Lagerflächen müssen mit möglichst durchlässigen Materialien be-
festigt werden, um eine Versiegelung der Grunstücke weitgehend zu vermeiden
(z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen). Auf Asphaltierung sollte so weit
wie möglich verzichtet werden.

9. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die geschätzten Kosten für die Erschließung betragen:

Straßenbau:	900.000,-
Entwässerung	700.000,-
Kläranlage	300.000,-
Versorgung (Wasser, Strom)	500.000,-

	2.400.000,- DM

Die Umlegung der Kosten erfolgt auf der Grundlage des BBauG, des Kommunal-
abgabengesetzes und der allgemeinen Versorgungsbedingungen für Wasser und
Strom.

Der Erschließungskostenaufwand für die Gemeinde Cunewalde beläuft sich auf
10% des Gesamtbetrages = 240.000,- DM

10. Planverwirklichung

Zur Planverwirklichung ist die Durchführung nach BBauG erforderlich

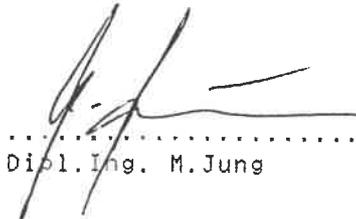
Cunewalde, im Juli 1991

aufgestellt:

Ing.Büro Markus Jung
Martin-Luther Str. 95
6603 Sulzbach
Tel. 06897/54369
Fax. 06897/53987



.....
Weickert
Bürgermeister der Gemeinde
Cunewalde



.....
Dipl.Ing. M.Jung

