



## Stadt Herrnhut

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Besucherzentrum Herrnhuter Sterne“

### Begründung

---

Planungsträger:

**Stadt Herrnhut**

Löbauer Straße 18, 02747 Herrnhut

Tel.: 035873 - 3490

stadtamt@herrnhut.de

www.herrnhut.de

Vorhabenträger:

**Herrnhuter Sterne GmbH**

Oderwitzer Straße 8, 02747 Herrnhut

Tel.: 035873 - 3640

info@herrnhuter-sterne.de

www.herrnhuter-sterne.de

Planverfasser:

**Büro Neuland | Landschafts- und Freiraumplanung**

**Regionalmanagement**

Lindenberger Straße 46b, 02736 Oppach

Tel.: 035872 - 41910

post@neuland-oppach.de

www.neuland-oppach.de

Vorentwurf, Stand 17.02.2022

Fassung zur Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziele der Planung .....	3
1.2	Planungserfordernis und Planverfahren .....	3
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Charakteristik des Plangebietes .....	5
2.2	Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben .....	9
2.3	Städtebauliches Konzept – Beschreibung des Vorhabens .....	10
<b>3</b>	<b>Inhalte der Planung – Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Planung und Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>
4.1	Wesentliche Auswirkungen .....	13
4.2	Flächenbilanz .....	16
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>16</b>

### Anlagen:

- I. Geotechnischer Bericht (Verfasser: Baugrundinstitut Richter, Bautzen 25.08.2021)

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Herrnhuter Sterne GmbH ist ein gewachsenes Traditionsunternehmen, dessen Wurzeln in Herrnhut über 160 Jahre zurückreichen. Damals entstand der Herrnhuter Stern, der als Ursprung aller Weihnachtssterne gilt und heute weltweit bekannt ist. Das Unternehmen entwickelte sich zu einem wichtigen Arbeitgeber und Imageträger der Stadt und die im Jahr 2010 errichtete Sterne Manufaktur mit Schauwerkstatt zu einer überregional bedeutenden Touristenattraktion.

Aufgrund der stabilen und stetigen Entwicklung mit steigenden Absatz- und Mitarbeiterzahlen wurde in den Jahren 2014 und 2017 der Bau von zwei neuen Lager- und Produktionshallen notwendig. Die Manufaktur mit Schauwerkstatt verzeichnete ebenfalls stetig steigende Besucherzahlen und konnte im Jahr 2017 etwa 64.000 Besucher begrüßen.

Nun soll in Sichtweite zur Manufaktur ein komplexer Neubau eines Besucherzentrums mit modernen Informations-, Erlebnis- und Verweilangeboten geschaffen werden, um dieses unternehmerische Standbein zu festigen und im wachsenden Wettbewerb erlebnisorientierter Angebote bestehen zu können. Durch die größere Erlebnisvielfalt soll auch die Verweildauer der Besucher erhöht, neue Zielgruppen erschlossen und die Markenpräsenz und -wertigkeit weiter gesteigert werden.

Um die bestehende Schauwerkstatt in das Konzept für das neue Besucherzentrum einbinden zu können, bedarf es für den Neubau der räumlichen Nähe. Vorteil dessen ist auch, dass eine fußläufige Erschließung beider Standorte und die gemeinsame Nutzung der Stellplätze möglich ist. Zudem hat sich das Unternehmen bewusst für den Standort Herrnhut ausgesprochen.

Die Stadt Herrnhut unterstützt das Vorhaben ausdrücklich, da dadurch nicht nur das identitätsstiftende Traditionsunternehmen am Standort Herrnhut gesichert werden kann, sondern zugleich auch positive Effekte für die wirtschaftliche und touristische Entwicklung der Stadt und der gesamten Region zu erwarten sind. Durch die Lage außerhalb des historischen Stadtkerns sind zudem moderne Bauformen möglich, die diesen Stadtbereich gestalterisch aufwerten.

Mit der Planung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Damit sind folgende Planungsziele verbunden:

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs

Konkret bedeutet dies, die Flächen des Plangebietes für den Neubau des Besucherzentrums der Herrnhuter Sterne GmbH inklusive der erforderlichen Stellplätze, Nebenflächen und Freianlagen zu entwickeln.

### 1.2 Planungserfordernis und Planverfahren

Die Fläche des Plangebietes liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, womit eine bauliche Entwicklung des Gebietes derzeit ausgeschlossen ist. Um Baurecht für die geplante Nutzung des Standortes zu erlangen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungshoheit für Bebauungspläne liegt verfassungsrechtlich bei den Kommunen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da es für die Stadt Herrnhut keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Aus Sicht der Stadt Herrnhut ist die vorzeitige Aufstellung aufgrund folgender dringender Gründe erforderlich:

- Vermeidung einer Standortverlagerung eines für die Stadt bedeutenden Traditionsunternehmens und Imageträgers
- Erhalt von derzeit etwa 140 Arbeitsplätzen sowie Ermöglichung der Schaffung weiterer Arbeitsplätze durch die Betriebserweiterung (bereits seit 2010 hat das Unternehmen stetig in die Erweiterung und Modernisierung des Betriebes am Standort Herrnhut durch Neubau von Lager- und Produktionshallen sowie der Sternemanufaktur mit Schauwerkstatt investiert)
- Ermöglichung der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens im Erlebnissegment
- Attraktivitätssteigerung einer über die Region hinaus bekannten Touristenattraktion

Für die unternehmerische Entwicklung ist es daher nicht zumutbar, den sehr zeitintensiven Aufstellungsprozess eines Flächennutzungsplans abzuwarten. Die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens und damit auch die Arbeitsplätze wären gefährdet, womit letztendlich auch der Stadt ein unvermeidbarer Schaden entstehen würde.

Seitens der Stadt wurde ebenso eingeschätzt, dass das Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt nicht zuwiderläuft. Der Neubau liegt in unmittelbarer Nähe der bestehenden Manufaktur, wodurch diese in das neue Nutzungskonzept eingebunden und die vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden kann. Zudem ist die Fläche durch das angrenzende Gewerbegebiet bereits vorbelastet. Durch die Lage außerhalb des historischen Stadtkerns sind auch moderne Bauformen möglich. Zudem wird das Zentrum durch den Besucherverkehr bzw. den ruhenden Verkehr nicht zusätzlich belastet.

Die Stadt wird die Zulässigkeit des Vorhabens durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmen, da die Planung der Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens eines einzelnen Investors dient. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist dafür Voraussetzung, dass der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist, das Vorhaben und die dafür notwendigen Erschließungsmaßnahmen innerhalb eines bestimmten Zeitraums durchzuführen, sowie sich verpflichtet, die Kosten für Planung und Erschließung ganz oder teilweise zu übernehmen (Durchführungsvertrag). Der Vertragsabschluss ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger und regulärer Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 13.01.2022 durch den Stadtrat der Stadt Herrnhut beschlossen.

## 2 Grundlagen der Planung

### 2.1 Charakteristik des Plangebietes

#### Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Stadt Herrnhut etwa 300 m von der Stadtmitte entfernt und außerhalb des städtischen Sanierungsgebietes. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Unternehmenssitz der Herrnhuter Sterne GmbH.

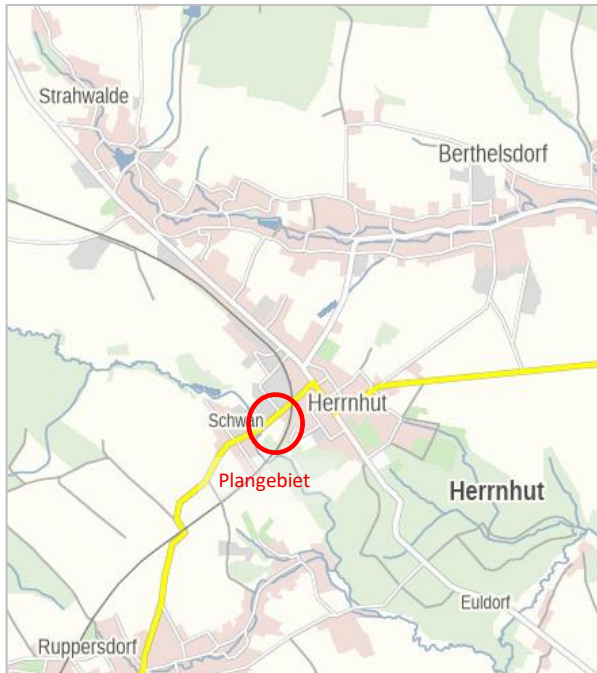


Abb. 1: Lage Plangebiet [GeoSN 01/2022]

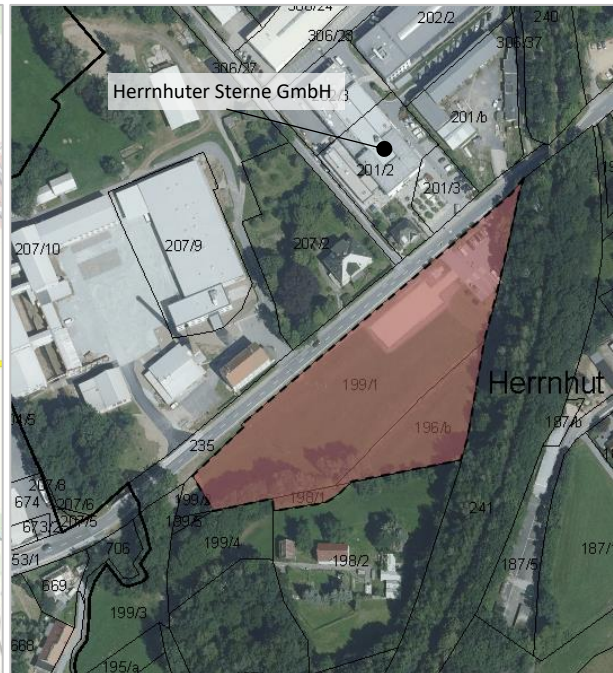


Abb. 2: Abgrenzung Geltungsbereich [RAPIS 01/2022]

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12.160 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 199/1, 196/b und 198/1 der Gemarkung Herrnhut. Die Flurstücke befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich und liegen unmittelbar an der Staatsstraße S 144 im Nordwesten und dem Bahndamm der ehemaligen Bahnstrecke Zittau-Löbau im Osten. Der Geltungsbereich wird konkret begrenzt:

- im Norden durch die S 144 (Flurstück 235) mit anschließendem großflächigem Gewerbegebiet „Hinter dem Bahndamm“ (Unternehmenssitz der Herrnhuter Sterne GmbH) und dem Betriebsgelände der Abraham Dürninger & Co GmbH (Siebdruckerei) sowie einzelner Wohnbebauung,
- im Osten durch die Bahntrasse der ehemaligen Strecke Zittau-Löbau (Flurstück 241),
- im Süden durch Wohnbebauung (Flurstück 198/2) und dem Zufluss zum Petersbach mit begleitenden Gehölzen (Flurstück 199/4)
- im Westen durch eine Grünfläche (Flurstück 199/2),

Die Fläche ist in ihrer größten Ausdehnung ca. 90 m breit (Nordwest-Südost) und ca. 230 m lang (Nordost-Südwest). Das Gelände liegt 317 bis 328 m ü. NHN und fällt von der Bahntrasse im Nordosten in südwestliche Richtung um ca. 5% ab.

Alle Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### Nutzung, Bebauung und Denkmalschutz

Das gesamte Plangebiet wurde ursprünglich als Intensivgrünland genutzt und besitzt bis heute keine Bebauung. Im nördlichen Teil befindet sich aktuell ein Parkplatz für Besucher der Sterne Manufaktur mit Stellflächen für PKW und Busse. Südlich grenzt eine unversiegelte Freifläche an, die ebenfalls temporär als Parkplatz sowie für Veranstaltungen genutzt wird. Die Park- und Freiflächen sind mit einzelnen Formgehölzen und Ziersträuchern sowie Gestaltungselementen umgeben.

Die übrigen Flächen werden nach wie vor als Grünland intensiv genutzt. Entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 199/1 verläuft ein naturnaher Bachlauf, der im Weiteren in den Petersbach mündet und im südlichen Bereich mit Gehölzen bestanden ist. Weitere Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Abb. 3: Parkplatz mit Blick auf Sterne Manufaktur



Abb. 4: S 144 und Freifläche, Blick Richtung Nordosten



Abb. 5: Blick über Plangebiet Richtung Südosten



Abb. 6: Blick über Plangebiet Richtung Südwesten

Die angrenzende Bebauung entlang der S 144 umfasst mehrere ein- bis dreigeschossige Gebäude mit Wohn- bzw. gewerblicher Nutzung, wobei die Geschossigkeit mit abnehmender Geländehöhe von Nordost nach Südwest zunimmt. Neben den Baustilen sind auch Fassadengestaltungen und Dachformen unterschiedlich (Flach-, Sattel-, Walmdächer).

Archäologische Kulturdenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt. Denkmalgeschützte Objekte befinden sich unmittelbar angrenzend und in Sichtbeziehung zum Plangebiet. Dazu gehören

- die Eisenbahntrasse Löbau-Zittau mit Bogenbrücke über die Oderwitzer Straße,
- das Firmengebäude der Herrnhuter Sterne GmbH Oderwitzer Straße 8\*,
- die Textilfabrik Abraham Dürninger & Co GmbH Oderwitzer Straße 12 mit Wohngebäude (ehem. Verwaltungsgebäude), Kesselhaus mit Schornstein, Maschinenhaus\*.

(\* - Abweichung der tatsächlichen Nutzung von Angaben der Denkmalliste)



Abb. 7: Kulturdenkmale [GeoSN 01/2022]

### Verkehrs- und medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über die nordwestlich entlang des Plangebietes verlaufende Oderwitzer Straße (S 144) verkehrstechnisch erschlossen. Diese führt ca. 3 km südwestlich des Plangebietes auf die Bundesstraße B 178 und sichert so die überregionale Anbindung.

An der S 144 unmittelbar am Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 37 mit Anbindung an den Bahnhof Oberoderwitz an der Bahnlinie Zittau-Dresden. Die Bahnstrecke Zittau-Löbau wird seit dem Jahr 1998 sukzessive nicht mehr bedient.

Medienseitig ist das Plangebiet voll erschlossen. Die Medien Strom, Gas, Telekommunikation, Trink- und Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) verlaufen in bzw. entlang der Oderwitzer Straße, z.T. queren diese im nördlichen Teil das Plangebiet unterirdisch. Im südlichen Teil verläuft eine Freileitung (Strom) über das Plangebiet. Anfallendes Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone versickert oder verdunstet bzw. über den offenen Graben in den Petersbach abgeleitet.

### Natur und Landschaft

Naturräumlich wird das Plangebiet dem Herrnhuter Lösshügelland als Teil der Östlichen Oberlausitz zugeordnet.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Landschafts- und Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesetzlich geschützte Biotop, etc.) und des EU-weiten Netzes Natura 2000 (Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) ausgewiesen.

Etwa 20 m südlich sowie 170 m nordwestlich des Plangebietes verläuft die Grenze zum FFH-Gebiet „Pließnitzgebiet“. In etwa 150 m Entfernung in südöstliche Richtung liegt das LSG „Herrnhuter Bergland“.

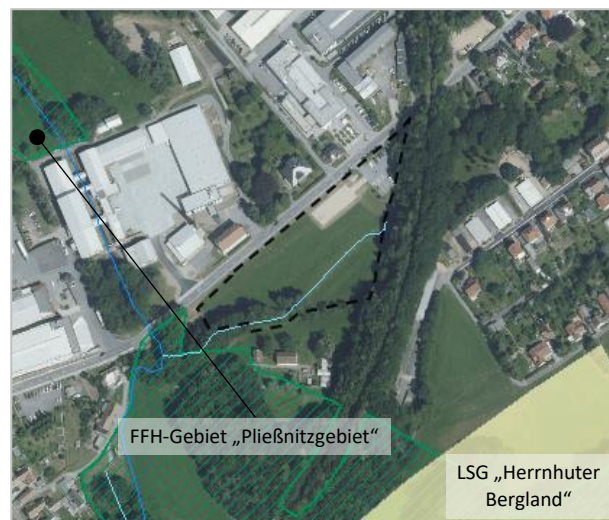


Abb. 8: Schutzgebiete und Gewässer [GeoSN 01/2022]

In der sächsischen Biotop- und Landnutzungskartierung wird das Plangebiet fast vollständig als Wirtschaftsgrünland dargestellt. Der Parkplatz ist als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Grünfläche wird intensiv genutzt. Standortgerechte Laubgehölze befinden sich entlang des offenen Grabens am südlichen Rand des Plangebietes. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter oder seltener Pflanzen- und Tierarten vor.

Durch das Plangebiet führt in südwestliche Richtung ein ständig wasserführender naturnaher Bachlauf. Dieser mündet etwa 50 m außerhalb des Plangebietes in den dort verlaufenden Petersbach, dem größten Quellfluss der Pließnitz. Es besteht keine Hochwassergefährdung, Überschwemmungsgebiete sind für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung nicht festgesetzt. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls keine ausgewiesen.



Abb. 9: Naturnaher Graben, Blick Richtung Südosten



Abb. 10: Graben und Gehölze im Süden des Plangebietes

### **Immissionen, Altlasten und Baugrund**

Das Plangebiet ist durch Lärm- und sonstige Emissionen der nördlich anschließenden Gewerbeflächen und der anliegenden S 144, die auch als Erschließungsstraße für die Gewerbebetriebe dient, vorbelastet.

Mit Altlasten belastete Flächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der vorangegangenen Nutzung nicht zu vermuten.

Laut Geotechnischem Bericht sind die vorhandenen Baugrundverhältnisse prinzipiell für die Errichtung von vorzugsweise nichtunterkellerten Gebäuden geeignet, wenngleich die in großen Teilen des Plangebietes in den maßgeblichen Tiefen anstehenden Böden nur relativ geringe bis mäßige Tragfähigkeiten besitzen. Außerdem sind leichte Inhomogenitäten der Tragfähigkeit infolge des geneigten Geländes vorhanden. Ab Tiefen von 1,5 m im unteren und 2,0 m im mittleren Teil des Geländes ist zudem mit Grundwassereinflüssen zu rechnen.

Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet liegen nicht vor, dennoch ist mit einer erhöhten Radonkonzentration in der Bodenluft zu rechnen (41 - 100 kBq/m<sup>3</sup>).



## 2.2 Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben

### Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP 2013) und des Regionalplanes „Region Oberlausitz-Niederschlesien“ (Erste Gesamtfortschreibung vom 04.02.2010) vor, deren Ziele (Z) und Grundsätze (G) bei der Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Mit dem Bebauungsplan wird insbesondere folgenden Grundsätzen und Zielen entsprochen:

Landesentwicklungsplan:

- Die lokale und regionale Identität [...] soll bewahrt und gestärkt werden. [...] (G 1.1.2) ⇒ Mit Umsetzung des Vorhabens kann eine Verlagerung des Unternehmens, welches für die Stadt eine wichtige Säule lokaler Identität und Imageträger mit weltweitem Bekanntheitsgrad ist, vermieden werden.
- Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die [...] die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern (G 1.2.3) ⇒ Das neue Besucherzentrum stärkt ein zusätzliches unternehmerische Standbein und trägt so zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen bei.
- Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 2.2.1.9) ⇒ Das Plangebiet ist von allen Seiten mit Bebauung bzw. Verkehrsstrassen umgeben. Daher erfolgt keine bauliche Erweiterung in den offenen Landschaftsraum und damit keine Zersiedelung.

Regionalplan: Der Regionalplan enthält für das Plangebiet keine Ausweisungen. Es liegt nicht im Bereich festgelegter Vorrang- und Vorbehaltsgebiete. Der Petersbach, der in etwa 50 m Entfernung zum Plangebiet verläuft, ist als sanierungsbedürftiges Fließgewässer ausgewiesen.

*Hinweis: Der Regionalplan befindet sich derzeit im Verfahren zur Zweiten Gesamtfortschreibung (Entwurf vom 06.12.2019). Die darin enthaltenen Festlegungen zum Plangebiet entsprechen denen der ersten Gesamtfortschreibung.*

### Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Die Stadt Herrnhut verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die dringenden Gründe sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Zielen der Stadt, die für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes erforderlich sind, sind in Kap. 1.2 dargelegt.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes gegenüber der S 144 gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinter dem Bahndamm“, der das Baurecht für das bestehende Gewerbegebiet geschaffen hat. Für die an der Oderwitzer Straße gelegenen Flächen sind eine GRZ von 0,7 bzw. 0,8, max. zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 7,0 m als Höchstmaß festgesetzt.

Etwa 120 m südwestlich des Plangebietes ist aktuell der Bebauungsplan „Sondergebiet Parkplatz Ruppertsdorfer Straße I“ in Aufstellung, der das Baurecht für zusätzliche betriebliche Parkflächen der nahe gelegenen Firma Krause Metall GmbH schaffen soll.

### Sonstige Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb der kommunalen Erhaltungssatzung, die für den Stadtkern von Herrnhut gilt. Eine Baumschutzsatzung liegt vor und ist zu berücksichtigen. Weitere Planungsvorgaben mit Relevanz für das Plangebiet sind keine bekannt.

## 2.3 Städtebauliches Konzept – Beschreibung des Vorhabens

### Nutzung und Bebauung

Der Vorhabenträger plant auf dem Standort die Neuerrichtung eines Besucherzentrums für die Herrnhuter Sterne GmbH inklusive erforderliche Stellplätze, Nebenflächen und Freianlagen. Dabei sollen die vorhandenen Parkplätze und der naturnahe Bachlauf in die Gesamtgestaltung einbezogen werden.

Das planerische Konzept basiert auf der Leitidee „Bestehendes würdigen und Neues schaffen“. Dazu soll ein komplexer Neubau einer modernen Erlebniswelt für Jung und Alt errichtet werden, der die gegenüberliegende Schauwerkstatt einbindet.

Das Gebäude des Besucherzentrums soll in seiner Kubatur den einzelnen Elementen eines Herrnhuter Sterns nachempfunden werden. Auf fünf verschiedenen Ebenen sind zahlreiche z.T. auch interaktive Erlebnisangebote vorgesehen, die ein Museum, Teile der Produktion, ein Restaurant und eine Eventfläche integrieren. Im Untergeschoss sind Stellplätze für PKW geplant. Die Oberkante des Gesamtgebäudes ist aktuell mit 20,0 m über Erdgeschossfußboden konzipiert. Über den vier Vollgeschossen soll sich eine etwa 800 m<sup>2</sup> große Galerie anschließen. Die Bebauungsfläche liegt im Bereich des abschüssigen Geländes. Diese Topographie wird bei der Gebäudekonzipierung mit berücksichtigt.

Der nördlich anschließende Außenbereich mit Spielplatz und Eventfläche soll ebenfalls mit verschiedenen Erlebnisstationen und Aufenthaltsbereichen ausgestattet werden (z.B. Wasserwege, Sitzgelegenheiten, Springbrunnen, Spielburg, Tanzglockenspiel) sowie Platz für temporäre Veranstaltungen bieten (z.B. Weihnachtsmarkt, Eislaufbahn, Bühne).

Südlich des Besucherzentrums sollen Parkflächen und Nebenanlagen eingeordnet werden.

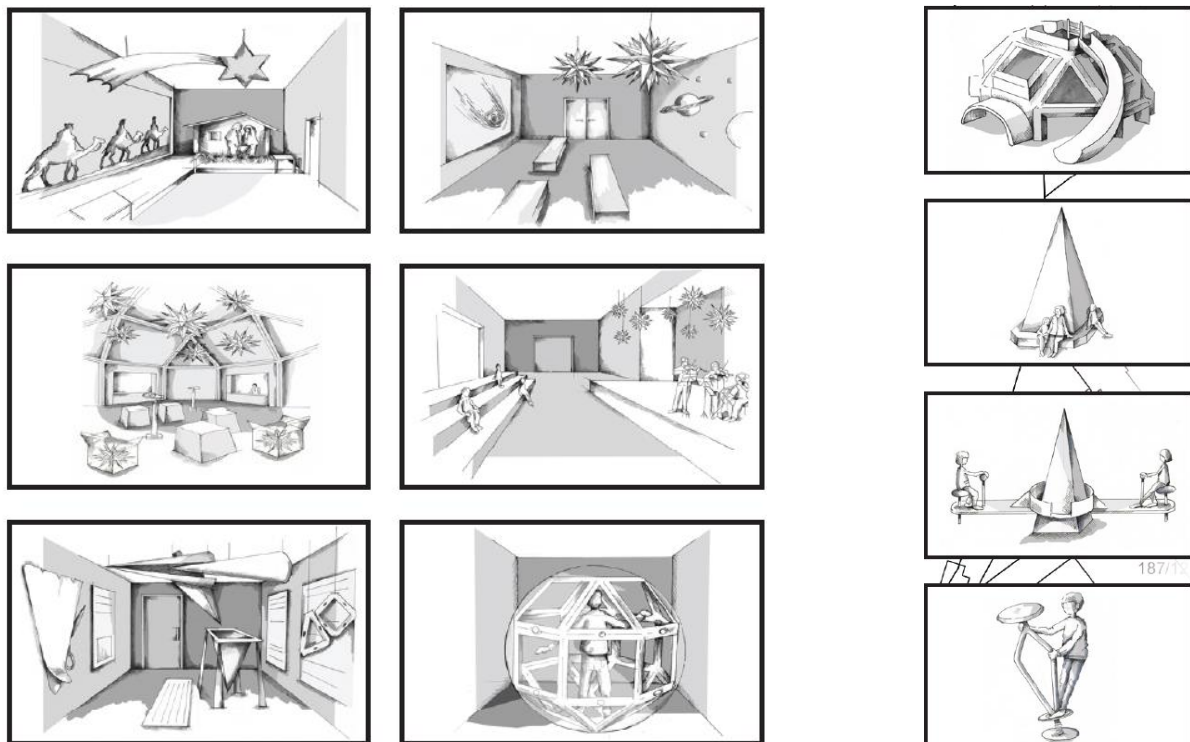


Abb. 11: Entwurfsplanung Erlebniswelten innen (links) und außen (rechts) [Herrnhuter Sterne GmbH]



Abb. 12: Architekturkonzept mit Einordnung des Besucherzentrums in das Plangebiet [bauplanconcept ingenieure gmbh]

## Grünplanung

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen der Bachlauf samt begleitender Laubgehölze im südlichen Teil des Plangebietes weitgehend erhalten bleiben. Im übrigen Plangebiet ist abhängig vom jeweiligen Architekturkonzept vorstellbar, den Bachlauf in die Event- und Spielfläche zu integrieren bzw. offen durch das Gebäude zu führen und als „Eventbach“ zu nutzen. Auch eine Verlegung (offen neben das Gebäude) oder eine Verrohrung kann erforderlich werden. Hierzu bedarf es weiterer Planungen.

Zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs soll entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze ein 5,0 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden. Da damit der Ausgleich vermutlich nicht kompensiert werden kann, sind weitere Maßnahmen im Plangebiet oder auf einer externen Fläche erforderlich.

## Verkehrs- und medientechnische Erschließung

Eine gesicherte Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Oderwitzer Straße vorhanden, an der eine Zufahrt für Besucher, Mitarbeiter und die Anlieferung des Besucherzentrums sowie für Rettungsfahrzeuge eingeordnet werden soll. Eine genaue Planung steht noch aus.

Stellplätze für PKW und Busse sind im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehen sowie ergänzend für PKW im Untergeschoss des Besucherzentrums. Aktuell wird mit etwa 200 PKW-Stellplätzen kalkuliert. Auch hier bedarf es weiterer Planungen.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation und Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist über Anbindung an den Leitungsbestand in der Oderwitzer Straße vorgesehen. Zum Schutz des Leitungsbestandes innerhalb des Plangebietes sind die entsprechenden Vorschriften der jeweiligen Träger einzuhalten (z.B. Freihaltung von Schutzstreifen).

Da aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine gezielte Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist, sind Lösungen bzw. geeignete Bauweisen für die Rückhaltung und ggf. gedrosselte Ableitung von anfallendem unbelasteten Niederschlagswasser erforderlich. Hierzu bedarf es noch weiterer Planungen. Zur Minimierung des Oberflächenabflusses sollen Stellplätze und unbegrünte Freiflächen mit einer wasserdurchlässigen Decke befestigt werden.

Gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden zu sichern. Die Möglichkeiten der Sicherung dieser Löschwassermenge sind noch zu prüfen.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes soll über die Oderwitzer Straße erfolgen.

*Für die weitere Planung der medientechnischen Erschließung wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um entsprechende Äußerungen gebeten.*

### 3 Inhalte der Planung – Begründung der Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem konkreten Bauvorhaben und den Regelungen des Durchführungsvertrages. Entsprechend dem Planungsziel ist ein Besucherzentrum mit Freiflächen für verschiedene Erlebnisbereiche inklusive der für die Nutzung erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze zugelassen.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Planes durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Gesamthöhe der geplanten Vollgeschosse bestimmt. Einzelne Gebäudeteile können darüber hinaus ragen.

Eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 wird für das Vorhaben als ausreichend angesehen. Das Höchstmaß liegt unter der zulässigen Obergrenze für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO (0,8) und bildet einen Übergang zwischen den nördlich anschließenden Gewerbegebieten und der südlich gelegenen Wohnbebauung.

Das aktuelle Architektur- und Nutzungskonzept sieht für das Besucherzentrum vier Vollgeschosse bei einer maximalen Höhe der Oberkante des vierten Obergeschosses von 20,0 m über Fertigfußboden des Erdgeschosses vor. Damit überragt das Gebäude die umliegenden Baukörper. Die überhöhte Bauweise wurde bewusst gewählt, um eine Landmarke zu setzen.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes durch Baugrenzen festgesetzt. Da das Besucherzentrum mit einer Länge von etwa 90 m konzipiert ist und um Spielraum für die genaue Einordnung im Gelände zu ermöglichen, wurde die Baugrenze großzügig festgesetzt. Der

höher gelegene nördliche Teil des Plangebietes ist aufgrund der geplanten Bauhöhe von einer Bebauung ausgeschlossen.

### **Stellplätze**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Die rückwärtigen Flächen an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze werden als private Grünfläche festgesetzt. Dazu gehört im südwestlichen Bereich ein Abschnitt des offenen Bachlaufs mit ufernahen Gehölzbeständen, welche weitestmöglich zum Erhalt festgesetzt werden, um diesen Lebensraum zu schützen. Auf den übrigen Grünflächen soll eine 5,0 m breite Gehölzhecke mit Bäumen und Sträuchern angepflanzt werden als teilweiser Ausgleich für die geplante Flächenversiegelung.

Da mit diesen Maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig kompensiert werden kann, sind weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Zu prüfen sind die Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Fläche des Besucherzentrums, was gleichzeitig zur Durchgrünung des Baugebietes beitragen und die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen erhöhen kann. Ebenfalls zu prüfen ist die Begrünung der nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie als Flächen für die Erlebnisangebote genutzt werden. Durch diese Maßnahmen sind positive Effekte auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser, Siedlungsklima und Luftqualität sowie Ortsbild zu erwarten. Ist damit noch immer keine vollständige Kompensation des Eingriffs möglich, sind Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

### **Umgang mit Niederschlagswasser**

Um die Flächenversiegelung und damit abzuleitendes Oberflächenwasser zu minimieren, ist die Befestigung von Stellplätzen und unbegrünten Freiflächen in einer wasserdurchlässigen Decke herzustellen. Da eine vollständige Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich ist, sind geeignete Bauweisen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung erforderlich.

## **4 Auswirkungen der Planung und Flächenbilanz**

### **4.1 Wesentliche Auswirkungen**

Nachfolgend werden die zum jetzigen Zeitpunkt der Planung absehbaren wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans gemäß § 2a BauGB aufgeführt.

Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung zu berücksichtigen.

*Um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln, werden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um entsprechende Äußerungen gebeten.*

### **Städtebauliche Auswirkungen**

Mit Umsetzung der Planung wird eine bisherige Freifläche in Stadtrandlage baulich neu genutzt und die vorhandene Siedlungsstruktur in den Außenbereich erweitert.

Die geplante bauliche Anlage folgt einem extravaganten Architekturkonzept, das den Herrnhuter Stern in die Kubatur des Gebäudes aufnimmt und mit seiner über die Umgebungsbebauung ragenden Höhe bewusst eine Landmarke setzt. Negative Auswirkungen auf den historischen Stadtkern sind aktuell nicht zu erwarten, da das Plangebiet außerhalb des städtischen Sanierungsgebietes liegt und optisch durch die Bahntrasse abgeschirmt ist. Zudem wird das Gebäude im höhenmäßig niedrigsten Teil des Plangebietes eingeordnet. Evtl. Auswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Bewerbung des historischen Stadtkerns um den UNESCO-Welterbe-Titel sind noch zu prüfen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

#### **Auswirkungen auf den Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist über die Oderwitzer Straße gesichert, an der eine Zufahrt in das Plangebiet eingeordnet werden soll. Durch das geplante Vorhaben wird Besucherverkehr erzeugt, der zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Oderwitzer Straße führt. Von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes wird aktuell ausgegangen.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen im Plangebiet in ausreichender Anzahl bereitgestellt werden und sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dafür werden die bereits vorhandenen Stellplätze im nördlichen Teil des Plangebietes zurückgebaut und südlich des geplanten Besucherzentrums sowie in dessen Untergeschoss neu angeordnet. Bei Umsetzung dieser Planung kann den Anforderungen gemäß § 49 SächsBO entsprochen werden.

#### **Auswirkungen auf Belange der Ver- und Entsorgung**

Eine ordnungsgemäße medientechnische Erschließung des Plangebietes ist zu gewährleisten. Es ist vorgesehen, das Plangebiet an die vorhandenen Medien in der Oderwitzer Straße anzubinden. Die ausreichende Dimensionierung ist noch zu prüfen.

Da aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine gezielte Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist, sind Lösungen bzw. geeignete Bauweisen für die Rückhaltung und ggf. gedrosselte Ableitung von anfallendem unbelasteten Niederschlagswasser erforderlich. Hierzu bedarf es weiterer Planungen. Möglichkeiten zur Sicherung des Löschwasserbedarfs sind ebenfalls noch zu prüfen.

#### **Auswirkungen auf Wirtschaft und Tourismus**

Mit Umsetzung des Vorhabens sind positive Effekte für die wirtschaftliche Entwicklung zu erwarten, da die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens durch Ausbau eines zusätzlichen wirtschaftlichen Standbeins gesichert und bestehende Arbeitsplätze erhalten sowie neue geschaffen werden sollen.

Der Ausbau des Besucherzentrums zu einem vielfältigen und attraktiven Erlebnisangebot bereichert zudem die lokale und regionale touristische Angebotspalette. Es wird ein Ganzjahresangebot geschaffen, mit dem neue Zielgruppen erschlossen und die Verweildauer der Besucher erhöht werden sollen. Zudem stärkt es die Markenpräsenz und -wertigkeit mit positiven Auswirkungen auf Identität und Image der Stadt.

#### **Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Das Plangebiet weist in den überwiegenden Teilen eine strukturarme Biotopausstattung auf. Den flächenmäßig größten Anteil nimmt das Intensivgrünland ein, das aufgrund der Artenarmut einen geringen Biotopwert aufweist. Neben kleineren Flächen von Verkehrsbegleitgrün sind die versiegelten und teilversiegelten Stellplatzflächen ebenfalls nur von geringem Biotopwert. Der naturnahe Graben und der im südlichen Teil des Plangebietes begleitende Gehölzbestand stellen wertvollere Lebensräume dar und sind daher als hochwertig einzustufen. Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter oder

seltener Pflanzen- und Tierarten liegen nicht vor. Das Gebiet liegt auch außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG und des Netzes von Natura 2000.

Durch die Überplanung mit dem Vorhaben ist eine Wertminderung von Biotopen (Intensivgrünland) sowie teilweise auch ein Verlust von Biotopen (naturnaher Graben) zu erwarten. Eine geringfügige Aufwertung findet bei den vorhandenen versiegelten Flächen durch Teilentsiegelung statt. Dies genügt jedoch nicht, um die erheblichen Auswirkungen und damit den Eingriff auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu kompensieren. Ein teilweiser Ausgleich ist durch Pflanzung einer 5,0 m breiten Gehölzhecke mit Bäumen und Sträuchern entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

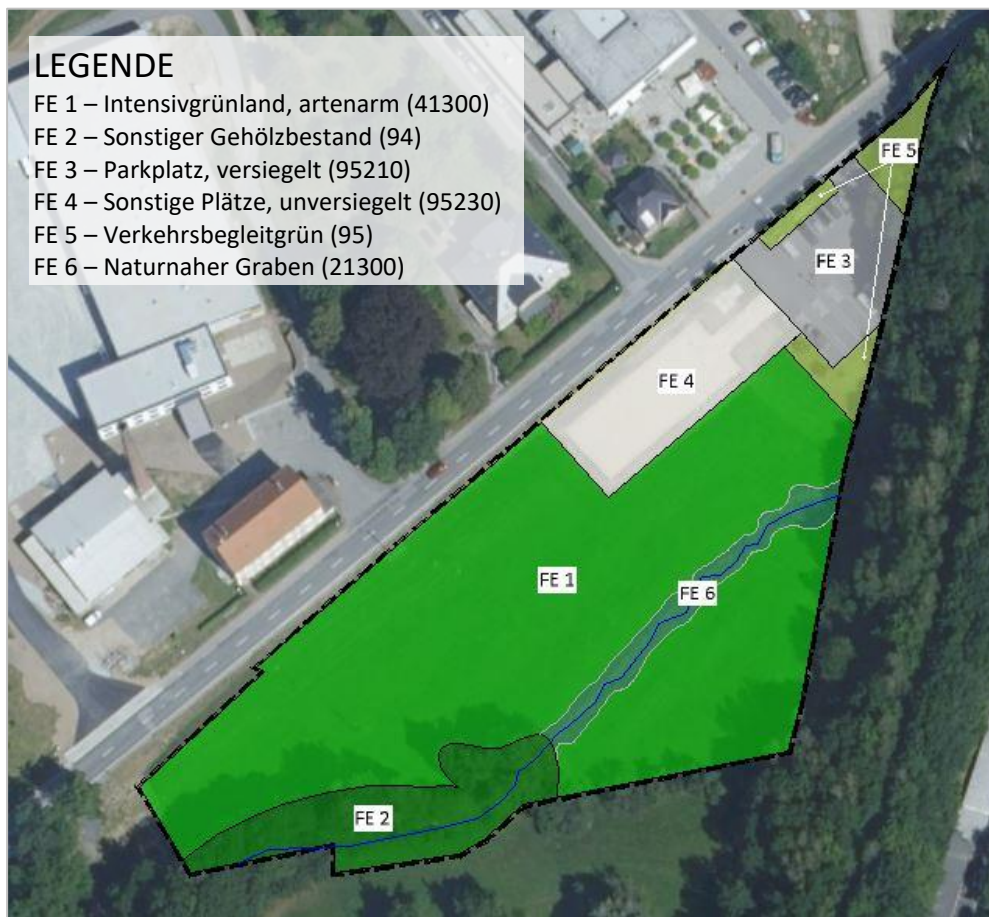


Abb. 13: Biotop-Bestand

Durch die Planung werden ca. 1,2 ha überwiegend Grünlandfläche im Außenbereich dauerhaft in Anspruch genommen und einer neuen Nutzung mit baulicher Prägung zugeführt. Die maximale Bodenversiegelung, die durch die aktuelle Planung begründet wird, beträgt 6.310 m<sup>2</sup> Fläche. Die Flächeninanspruchnahme und der Bodenverlust muss durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Der durch das Plangebiet führende naturnahe Bachlauf wird laut aktuellem Architekturkonzept überbaut bzw. in seinen Ausbreitungen in den Randbereichen nach Starkregenereignissen begrenzt. Dies hat nachteilige Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung des Plangebietes. Da aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist, sind Lösungen bzw. geeignete Bauweisen für die Rückhaltung und ggf. gedrosselte Ableitung erforderlich.

Eine negative Beeinträchtigung des Standortklimas ist nicht zu erwarten, da das Gebiet durch den Besucherkehr der Schauwerkstatt sowie den Zufahrtsverkehr des gegenüberliegenden Gewerbegebietes bereits vorbelastet ist und die geplanten Pflanzungen nachteilige Auswirkungen minimieren. Weitere Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen werden noch geprüft.

## 4.2 Flächenbilanz

Die Flächenangaben entsprechen Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

Art der Nutzung	Größe
Besucherkentrum Herrnhuter Sterne	10.510 m <sup>2</sup>
<i>davon max. bebaubare Grundfläche laut GRZ (0,6)</i>	<i>6.310 m<sup>2</sup></i>
Private Grünfläche	1.650 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>12.160 m<sup>2</sup></b>

## 5 Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)