

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1  
"Mischgebiet Stollberg"

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Kreisstadt Stollberg  
Regierungsbezirk Chemnitz

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Lage der Stadt im Bezirk

Die Stadt Stollberg zählt gegenwärtig ca. 13.000 Einwohner. Einschließlich der zum Stadtgebiet gehörenden Dorflagen Gablenz, Mitteldorf und Oberdorf umfaßt das Stadtterritorium eine Gesamtfläche von ca. 3.200 ha. Die Stadt Stollberg bildet mit der Gemeinde Brünlos (ca. 1450 Einwohner, ca. 700 ha) eine Verwaltungs- und Planungsgemeinschaft.

Stollberg ist die Kreisstadt eines dicht besiedelten Landkreises, welcher sich nach der ab Mitte 94 wirksamen neuen Struktur des Freistaates unmittelbar an die Stadt Chemnitz in südwestlicher Richtung anschließt. Stollberg gehört zum Verdichtungsraum dieses Oberzentrums und liegt ca. 20 km vom Zentrum der Kreisstadt Chemnitz entfernt.

Die Kreisstadt Stollberg ist durch ihre zentrale Lage gut in das Verkehrsnetz des Landes Sachsen eingebunden, direkt durch den Landkreis - die Gemarkung der Stadt Stollberg schneidend - verläuft die Autobahn A 72 Hof - Chemnitz.

Weiterhin führen zwei Bundesstraßen, die B 180 und die B 169, durch Stollberg und gewährleisten somit eine gute Anbindung in alle Verkehrsrichtungen .

Funktionell ist die Stadt Stollberg bisher als sogenanntes Unterzentrum mit teilweiser Funktion als Mittelzentrum eingestuft. Die aktuelle Landesplanung (Entwurf) sieht Stollberg als Mittelzentrum vor.

### 1.2. Verhältnis zur Flächennutzungsplanung

Als Vorstufe des Flächennutzungsplanes wurde ein Stadtentwicklungskonzept für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet. Im Stadtentwicklungskonzept wird, ebenso wie im künftigen Flächennutzungsplan, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darstellt.

Für die Stadt Stollberg und ihre angrenzenden Ortsteile wird gegenwärtig ein Flächennutzungsplan erarbeitet. Die Bereiche des

vorliegenden Bebauungsplan (Grünland/WA/MI) sind im Flächennutzungsplan-Entwurf mit der jeweiligen Nutzung vorgesehen.

## 2. Umfang des Planungsgebietes

### 2.1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtbereich von Stollberg, westlich der B 169, östlich der Bahngleise der Bundesbahn, südlich der Ortsgrenze Niederdorf sowie nördlich der Kleingartenanlage "Am Schlachthof".

Das Plangebiet beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Stollberg :

509/7	513/1	512/1
514/2	1162 a *)	1177/1
1182 a	1364/4 teilweise *)	

Die genannten und im B-Plan dargestellten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt (ausgenommen \*) und stimmen mit der Erfassung im Liegenschaftskataster per Juli '93 überein. Zwischenzeitlich erfolgte eine katastermäßige Neugliederung entsprechend der unter 3. näher beschriebenen baulichen Nutzung wie folgt:

Flurstück	Nutzungsart	Fläche (m <sup>2</sup> )
514/4	Grünfläche	35.254
514/5	allgemeines Wohngebiet	75.569
514/6	Mischgebiet	58.531
		-----
		169.354

Diese Flurstücksgliederung wurde nicht in die zeichnerische Darstellung des B-Plans übernommen, weil sie nur als Übergangslösung der besseren weiteren Parzellierung dient, die gegenwärtig mit den Investoren/Bauherren durchgeführt wird.

Die Erreichbarkeit der Privatgrundstücke im Plangebiet bleibt unverändert bzw. verbessert sich mit der planmäßigen Erschließung.

Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 16,93 ha.

### 2.2. Art der Nutzung in den angrenzenden Gebieten

Das Gebiet nördlich von Stollberg gehört zur Gemarkung Niederdorf. Dort war ebenfalls, wie im Stollberger Plangebiet, ein Bebauungsplanbereich für ein Mischgebiet vorgesehen. Die Niederdorfer Planung wurde zwischenzeitlich in WA geändert.

Beide Bebauungspläne wurden in nachbarlicher Abstimmung der Gemeinden erarbeitet und im Zusammenhang betrachtet.

Östlich des Planbereiches, neben der B 169, befindet sich ebenfalls ein Mischgebiet. Südlich bis zur Bahnlinie Stollberg - Chemnitz grenzt Gartenland an, ebenso westlich hinter dem Gleisdreieck der Bundesbahn.

### 3. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht eine Gliederung des Plangebietes nach Standortanforderungen vor.

Das Stollberger Mischgebiet wird auf Grund seiner Topographie in drei Teile untergliedert.

Im östlichen Drittel des Planbereiches, mit direkter Verbindung der Haupterschließungsstraße auf die Bundesstraße, soll vorwiegend im MI-Gebiet zulässige gewerbliche Nutzung angeordnet werden. Das Gelände steigt in diesem Bereich parallel zur Bundesstraße in westlicher Richtung an. Es sind bereits mehrere innerstädtische Gewerbeansiedlungen, welche sich negativ auf den alten Stadtkern auswirken, zur Ansiedlung in diesem Bereich vorgesehen.

Nach vorläufiger Einordnung können entsprechend des Flächenbedarfs 16 Antragsteller dort angesiedelt werden, wobei gegenwärtig 11 Parzellen verkauft und 3 Parzellen optional belegt sind. Die ersten Investoren haben mit dem Hochbau begonnen.

Im mittleren Drittel des Planbereiches fällt das Gelände bis zur vorhandenen Wasserfläche (kleiner Teich) in westlicher Richtung ab. Auf dieser Flur ist allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Stadt Stollberg hat derzeit über 500 Wohnungssuchende registriert. Durch Realisierung des Wohnungsbaus in diesem Gebiet kann die Lücke auf dem Wohnungsmarkt deutlich verringert werden.

Der westliche Teil des Plangebietes soll von Bebauung frei bleiben. Der dort vorhandene Teich und die ökologisch wertvollen Grünflächen werden erhalten.

### 4. Notwendigkeit der Gebietsausweisung

Die Bedeutung der Stadt lag bisher vor allem in ihrer Funktion als Kreisstadt und Wohnschwerpunkt.

Auf Grund der neuen politischen und wirtschaftlichen Situation ist es erforderlich, neue Gebiete zur Ansiedlung von Gewerbe, Flächen für Freizeit und Erholung sowie Raum für Wohnungen zu schaffen.

Wie unter Pkt. 2.2. bereits angesprochen, hat die Gemeinde Niederdorf in Abstimmung mit der Stadt Stollberg die vorhandenen Freiflächen westlich der B 169 für ein WA/MI vorgesehen.

Das Plangebiet ist eine Baulücke der unter Pkt. 2.1. angegebenen Grenzen. Eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ist aus Gründen der Umstrukturierung wirtschaftlich nicht mehr vertretbar.

Wie bereits "vor der Wende" aus der Karte der Strukturgebiete der Kreisstadt Stollberg ersichtlich ist, war für die gesamte Plangebietsfläche unter der Bezeichnung S5 eine bauliche Nutzung vorgesehen.

Regionalplanerisch und siedlungsstrukturell ist dieser Standort infolge seiner äußerst günstigen Lage im Stadtorganismus und im

Verkehrsnetz für die Ansiedlung städtischer Funktionen zweckmäßig, was auch das Regierungspräsidiums Chemnitz im Schreiben vom 10.09.1991 bestätigt.

**5. Planungsziel**

Der Bebauungsplan soll in Verbindung mit dem in Niederdorf angrenzenden Plangebiet eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleisten. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen (BauGB § 8 Abs. 1 Satz 2).

Mit der Fortsetzung des möglichen Bauareals auf der Flur Niederdorf und einiger grenzüberschreitender kleingliedriger Landschaftsformen, die mit der Flächennutzung aufgenommen und in die Gestaltung einbezogen wurden, kann aus zwei zusammenhängenden, nur durch Ortsgrenzen getrennten Bebauungsplänen eine organische Siedlungsstruktur entstehen.

**6. Bodenverhältnisse**

Um über die vorherrschenden Bodenverhältnisse genaue Kenntnisse zu erlangen, wurde am 23.09.1991 das Planungsbüro Dr. Hallbauer & Dressel, Bahnhofstr. 6c, 08056 Zwickau, von der Stadtverwaltung Stollberg beauftragt, ein Baugrundgutachten von dem Baugebiet zu erstellen (siehe Anlage Verfahrensakte).

**7. Umweltverträglichkeit, Naturschutz**

**7.1. Immissionschutz**

Nach vorliegendem Lärmschutzgutachten sind im Bereich des WA durch die angrenzende Bahnlinie tags keine Überschreitungen zu erwarten. Die geringen Überschreitungen nachts werden insofern berücksichtigt, daß die Fenster der Schlafräume im lärmexponierten Bereich (Baufenster im südwestlichen Teil, Länge ca. 70 m), auf der bahnabgewandten Seite anzuordnen und die Fenster der bahnzugewandten Fassade gemäß Schutzklasse 1 zu verglasen sind. Entsprechende Festsetzungen dazu wurden in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltfachamt auf dem Bebauungsplan getroffen.

Die mögliche Belastung der angrenzenden Kleingartenanlage ergibt keine erkennbare Konfliktsituation, weil Kleingärten immissionschutzrechtlich einem WA zugeordnet werden. Umgekehrt sind somit für den Bereich des WA im Bebauungsplan die zusätzlichen Belastungen schon durch das Nutzungsrecht ausgeschlossen.

Zur Gewährleistung des Immissionschutzes der angrenzenden Wohnbereiche haben alle Investoren des Mischgebietes, welche sich unmittelbar angrenzend an den WA-Bereich bzw. die Gartenanlage ansiedeln, mit dem Baugesuch den Nachweis der Verträglichkeit mittels Lärmschutzprognosegutachten zu erbringen.

Aus Gründen des Lärmschutzes wurde im MI-Bereich parallel zur Bundesstraße die Wohnnutzung ausgeschlossen.

## 7.2. Grünplanung

Obwohl es dringend notwendig ist, auf Stollberger Flur neue Bauflächen bereitzustellen, bleibt die Tatsache, daß diese Maßnahmen einen erheblichen Eingriff in die ökologische Funktion des gesamten Umfeldes bedeuten.

Um die nach den Baumaßnahmen verbleibenden Flächen gegenüber ihrem heutigen Zustand aufzuwerten, wurde ein Grünordnungsplan erstellt, welcher als Beiplan diesem B-Plan ergänzt.

Alle laut Bebauungsplan für Begrünung vorgesehenen Flächen wurden im Grünordnungsplan mit der konzipierten Funktion ausgewiesen. Dabei sind landschaftsplanerische Festlegungen des § 9 Nr. 15/20/25 BauGB beachtet.

Die Aufgaben des Grünordnungsplanes bestehen darin, die überbauten und nicht überbauten Flächen in Einklang zu bringen. Wesentliche Kriterien ergeben sich aus der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der Sicherung und Stärkung des Naturhaushaltes - vor allem bei Oberflächen- und Grundwasser - sowie der Belebung der Fauna und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Es sind generell einheimische Gewächse dargestellt. Als Empfehlung liegen eine Pflanzliste für den öffentlichen und Pflanzvorschläge des BUND, Kreisgeschäftsstelle Stollberg, für den privaten Bereich dieser Begründung bei.

Bei der Auswahl der Bepflanzung werden immer ökologische Gesichtspunkte beachtet, dies trifft besonders im Bereich des Teiches zu.

Es sollen keine sterilen Grünanlagen entstehen, durch Auswahl und Anordnung der Bepflanzung müssen Lebensgrundlagen für Kleingetier - Lurche, Vögel und Insekten (Bienen) - geschaffen werden bzw. erhalten bleiben.

Im Vertrag vom 09.12.93 mit der Unteren Naturschutzbehörde wird von der Stadt Stollberg gemäß §§ 8-11 des Sächsischen Naturschutzgesetzes vom 28.12.93 der Nachweis entsprechender Ausgleichsmaßnahmen geführt.

## 8. Erschließung des Plangebietes

### 8.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt im östlichen Bereich durch die B 169. Die Erschließungsstraße führt nördlich, neben der bestehenden Tankstelle, ins Plangebiet.

Eine weitere Erschließungsstraße entsteht in Nord-Süd-Richtung auf Niederdorfer Gebiet, die unmittelbar auf die innere Erschließungsstraße des für Wohnbebauung vorgesehenen Abschnittes führt.

### 8.2. Innere Erschließung

In den geplanten MI- und WA-Bereichen ist jeweils Ringschließung vorgesehen. Die Erschließungsstraßen sind weitestgehend den

vorhandenen Höhenschichtlinien angepaßt.

Das künftige Straßennetz bleibt im Eigentum der Stadt und somit auch in deren Straßenbaulast.

Die inneren Erschließungsstraßen sind so angelegt, daß beidseitige Bebauung auf den angrenzenden Flurstücken möglich ist. Dadurch wird der Erschließungsaufwand im Verhältnis zu den Anbauflächen wirtschaftlich vertretbar.

Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Schreiben vom 05.01.93 mitgeteilt, daß die Stadt Stollberg für die Erschließung des östlichen Planbereiches gemäß § 125 BauGB von der Zustimmung des Regierungspräsidium ausgehen kann. Diese liegt nach der Abstimmung vom 27.01.94 vor.

Die Erschließung des östlichen Planbereiches wird bis zum 31.05.94 realisiert.

Bausummenermittlung zur Erschließung Mischgebiet Stollberg:

#### Z u s a m m e n s t e l l u n g

Entwässerung	2.682.000,00
Trinkwasser und Löschwasserversorgung	778.000,00
Eltversorgung	400.000,00 *)
Gasversorgung	293.000,00 *)
Umverlegung Hochdruckleitung	170.000,00
Straßen und Wege (einschl. Beleuchtung)	4.259.000,00
Grünplanung	569.000,00
	9.151.000,00
	=====

\*) wird vom Versorgungsträger übernommen

### 9. Ver- und Entsorgung

**Wasserversorgung:** Die Planung und Erschließung der Trink- und Löschwasserversorgung erfolgte bis zur Gründung des Regionalen Zweckverbandes für Wasser und Abwasser in Abstimmung mit EWA AG, BT Lugau. Die Erschließungsplanung für Trink- und Löschwasser liegt komplett vor und erfolgte in Abstimmung aller Träger öffentlicher Belange.

**Wasserentsorgung:** Die Wasserentsorgung unterliegt dem Betreiberrecht des Abwasserzweckverbandes Steegenwiesen vom Regenüberlaufbecken bis zur zentralen Kläranlage. Für die Ortsanlagen, d.h. bis zum Regenüberlaufbecken, unterliegt das Betreiberrecht dem Regionalen Zweckverband für Wasser und Abwasser. Die Genehmigungsplanung zur Wasserentsorgung wurde mit den

zuständigen TÖB abgestimmt.

Wasserversorgung und -entsorgung sind im MI-Bereich abgeschlossen.

#### 10. Elterschließung

Die Elterschließung unterliegt der Energieversorgung Südsachsen AG (EVS). Die Elt-Planung und der Bau der Eltanlagen wurde von der EVS selbst übernommen. In Abstimmung zwischen der EVS und der Stadtverwaltung sind die Standorte für die Trafostationen festgelegt.

#### 11. TELEKOM

Trassen zur Unterbringung der Fernmeldeanlagen wurden ebenfalls im Rahmen der Erschließung im Straßen- bzw. Gehwegbereich vorgesehen.

#### 12. Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung für das Stollberger Mischgebiet ist individuell möglich. Die Erschließung sieht auch Erdgas vor. Die Erdgasleitung im MI-Bereich ist verlegt.

#### 13. Gasversorgung

Ziel ist die Einbindung der Gasversorgung in die noch zu gründenden Stadtwerke. Bis dahin liegt die Versorgungspflicht bei der Erdgas Südsachsen (ESG).

Die Anbindung und Trassierung der Gasleitungen wurde im Rahmen der Erschließung geklärt. Eine Vereinbarung zur gastechnischen Versorgung des Mischgebietes zwischen der Stadt Stollberg und der ESG liegt vor.

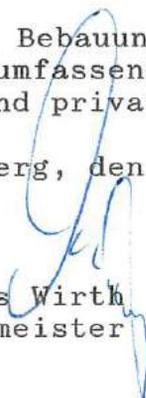
#### 14. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt im gesamten Landkreis Stollberg auf die Deponie Niederdorf.

Die Deponie gehört dem Landkreis Stollberg und wird durch denselben verwaltet. Die Entsorgungsgesellschaft mbH (EGS) Stollberg bewirtschaftet die Deponie.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind das Ergebnis einer umfassenden, gerechten Abwägung aller erkennbaren öffentlichen und privaten Belange.

Stollberg, den 11.05.1994

  
Mathias Wirth  
Bürgermeister

Pflanzenliste

Für die öffentlichen Grünbereiche sollten Verwendung finden:

Bäume:	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
	Bergulme	Ulmus glabra
Sträucher:	Hasel	Corylos avellana
	Hundsrose	Rosa canina
	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
	Zweigrifflicher " dorn	Crataegus laevigata
	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus.

Für den artenreich aufzubauenden, in seiner Zusammensetzung ebenfalls an der einheimischen Vegetation orientierten Gehölzstreifen, als Abgrenzung zum Teichbiotop, werden neben den bereits genannten Arten noch folgende empfohlen:

Bäume:	Espe	Populus tremula
	Feldahorn	Acer campestre
	Wildapfel	Malus communis
Sträucher:	Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus
	Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
	Salweide	Salix capreaa.

Bei der Gestaltung der mehrreihig anzulegenden Hecke sollten Großbäume nur vereinzelt, in größeren Abständen (etwa 30 m) gepflanzt werden, so daß sich ein gestaffelter Aufbau (Strauch- und Baumschicht) in natürlicher Weise entwickeln kann. Dennoch sollten möglichst alle genannten Baum- und Straucharten Berücksichtigung finden.