

GRÜNORDNUNG
zum Bebauungsplan Nr. 18, Sondergebiet
'Stollberger Tor' - Baufeld 1, der Stadt Stollberg

Vorbemerkungen

Grundlage des vorliegenden Grünordnungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 18 'Stollberger Tor' - Baufeld 1, der Stadt Stollberg.

Entsprechend der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05. September 2001, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2001 Teil I Nr. 48, besteht für den Bebauungsplan Nr. 18 - Stollberger Tor - die Pflicht zur Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, sowie eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB als Bestandteil der Bebauungsplan-Begründung.

Grundsätzlich gilt es bei jeder Baumaßnahme, die Eingriffsfolgen weitestgehend zu minimieren, und unvermeidbare Beeinträchtigungen möglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Massnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Die erforderlichen Massnahmen werden durch naturchutzfachliche Bilanzierung auf der Grundlage des Sächsischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG), unter Anwendung der Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAVO) konkretisiert.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge der Genehmigungsplanung durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne konkretisiert.

Da die begrenzten räumlichen Möglichkeiten eine gesamte Kompensation auf den Baugrundstücken nicht zulassen, werden zusätzlich erforderliche Maßnahmen auf den definierten Ausgleichsflächen durchgeführt.

1. Bestand

Die Fläche des geplanten Sondergebietes grenzt im Westen an die Autobahn A72 - E 441 an; die neu realisierte BAB-Ausfahrt 'Stollberg-West' schließt das Gebiet über die neue B 169 unmittelbar an die Autobahn an. Im Süden und Osten wird das Plangebiet von der Zwickauer Straße und der Auer Straße begrenzt, nördlich an das Plangebiet schließen weitere gewerblich genutzte Flächen an.

Auf dem Baufeld 1 wurde bereits ein Einkaufsmarkt errichtet. Ursprünglich wurden diese Flächen, wie auch die vorhandenen, südlich angrenzenden Flächen, intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. waren mehrjährige Ackerbrache eingenommen, die mit nitrophytischen Störungszeigern durchsetzt war. Gliedernde Hecken oder Strukturelemente fehlen im gesamten Planungsbereich.

Zustand im Geltungsbereich vor Eingriff, auf der Grundlage der NatSchAVO: *)

Baufeld 1	18 183 m ²	Acker / Brache
Bauverbotszone	7 820 m ²	Acker / Brache
Summe	26 003 m²	

*) Fläche Baufeld 1 nachrichtlich: Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 18, 'Stollberger Tor', Stand Dezember 1999.

1.1 Bilanzierung des Zustandes im Geltungsbereich - IST-Zustand vor Eingriff - auf der Grundlage der NatSchAVO

IST-Zustand	Fläche	Kategorie	Wert	Punkte
Baufeld 1	18 183 m ²	A 3	0,3	5 455
Bauverbotszone	7 820 m ²	A 3	0,3	2 346
Summe Punktwert vor Eingriff				7 801

2. Bilanzierung des Zustandes im Geltungsbereich nach Eingriff, auf der Grundlage der NatSchAVO

Als Berechnungsansatz für die geplante Bebauung wird jeweils die maximal mögliche Versiegelung bei einer GRZ von 0,8 angesetzt. Die verbleibenden Grundstücksflächen werden gem. NatSchAVO als 'begrüne Flächen in der Nähe von Bauwerken, ohne Vernetzung' in den rechnerischen Ansatz eingebracht.

2.1 Baufeld 1	Fläche	Kategorie	Wertzahl	Punkte
Gebäude und / oder sonstige wasserundurchlässig versiegelte Fläche: Maximalansatz 80 %	14 546 m ²	A 0	0,00	0
Restflächen: begrüne Flächen in der Nähe von Bauwerken, ohne Vernetzung	3 637 m ²	A 2	0,20	727

Punktwert nach Eingriff, Baufeld 1 abzüglich Punktwert vor Eingriff

Punktedefizit Baufeld 1, nach Eingriff

2.2 Bauverbotszone zu Baufeld 1	Fläche	Kategorie	Wertzahl	Punkte
Wasserundurchlässig befestigte oder begrüne Flächen (Schotterflächen, übererdete Tiefgaragen), Stauraumkanal / unterirdisches RRUB ca. 500 m ²	ca. 500 m ²	A 1	0,10	50

Flächen mit extensiver Landnutzung, Anpflanzungen, Sukzessionsflächen, Strukturaneicherung

von aufgrund der Lage in der Beeinträchtigungszone der BAB 50 % anrechenbar

Punktwert nach Eingriff, Bauverbotszone abzüglich Punktwert vor Eingriff

Punkteüberschuss Bauverbotszone, nach Eingriff

2.3 Gesamtbilanz - Übersicht	Gesamt-Punktwert vor Eingriff aus 1.1 abzüglich Gesamt-Punktwert nach Eingriff aus 2.1 und 2.2 (727 + 2612) =	7801
Extern zu kompensierende Punktwerte		4462

Aufgliederung nach Baufeldern:
Baufeld 1 Punktedefizit nach Eingriff - 4728
Bauverbotszone P-Überschuss nach Eingriff + 286

Punktedefizit nach Eingriff - 4462

3. Umsetzung des Grünordnungsplanes

Der Grünordnungsplan umfasst neben den auf dem Baufeld zu erbringenden Maßnahmen auch die ermittelten, aus dem Eingriff resultierenden Ausgleichsmaßnahmen. Zum Ausgleich der bilanzierten Eingriffsdifferenz von 4.462 Punkten sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf einem Grundstück der Stadt Stollberg westlich der BAB 72 umgesetzt. Der Gesamtumfang ist plangraphisch als 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' dargestellt. Die zur Kompensation des Eingriffes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb dieses Bereiches ausgeführt.

Textliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

4. Maßnahmen

Die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung, in der jeweils auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode. Die Maßnahmen werden im Zuge der Genehmigungsplanung durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne konkretisiert.

4.1 Baufeld 1

Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstandorte für Bäume und Sträucher sind gemäß nachfolgender Artenliste und Pflanzmodi zu bepflanzen, und mindestens 3 Jahre durch fachgerechte Pflege in ihrer Entwicklung zu fördern. Mindestens ist jedoch im Bereich der Stellplatzflächen je 100 m² Stellfläche 1 groß-kroniger Laubbau nachzuweisen.

Die Vegetationskarte der DDR weist die Region um Stollberg als Verbreitungsgebiet des Hainbuchen-Traubeneichen-Süchenwaldes aus. Daher werden folgende Gehölzarten verwendet:

4.1.1 Pflanzenliste Bäume:

- Acer platanoides	Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
- Betula pendula	Sand-Birke
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fraxinus excelsior	Esche
- Prunus avium	Vogelirsche
- Quercus robur	Stieleiche
- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Tilia cordata	Winterlinde

Mindestpflanzgröße Bäume: Hochstamm, 3XV, MB, STU 16-18 bzw. Stammbüsche außerhalb von Verkehrsflächen

4.1.2 Pflanzenliste Sträucher

- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Corylus avellana	Hasel
- Crataegus monogyna	Weißdorn
- Eucryphia europaea	Platanenblücher
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hundsrose
- Salix caprea	Salweide
- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Mindestpflanzgröße: V STR / OB / 60-100

Geschlossene Gehölzpflanzungen sind mindestens zweireilig, im Pflanzabstand von ca. 1,50 x 1,50 m bei gruppenweiser Anordnung der Sträucher von je 3 bis 5 Stück einer Art auszuführen.

4.2 Bauverbotszone

Die Gestaltung der Bauverbotszone wird naturnah mit hoher Strukturdiversität ausgeführt. Durch Planzeichen definierte Pflanzangebote werden analog den Festsetzungen unter 4.1 ausgeführt, wobei im näheren Umgriff der BAB heckenartige Pflanzungen dominieren. Vorgeschriebene Pflanzabstände zu Kanälen und Leitungen sind einzuhalten. Alle weiteren Freiflächen werden als gelenkte Sukzessionsflächen auf unterschiedlichen Standorten initiiert. Überwiegend handelt es sich um Flächen ohne Oberbodenbedeckung in linearer Ausprägung. Durch differenzierte Pflege (2 Mahden pro Jahr / 1 Mahd pro 3 Jahre / eingriffsfreie ungestörte Entwicklung) entstehen vielfältige Lebensbereiche auf engem Raum.

Auf Grund geänderter Planungen (BAB-Ausbau) wird auf eine oberirdische Regenrückhaltung verzichtet, und ersatzweise ein unterirdischer Stauraumkanal realisiert.

4.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auf den für externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen westlich der BAB werden geeignete, bereits innerhalb der Rahmenplanung mit dem Stufabgestimmte Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes durchgeführt. Die Gesamtfläche des zur Verfügung stehenden Grundstücks beträgt ca. 64.700 m².

Auf Teilbereichen dieser Gesamtfläche werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Gesamtumfang der erforderlichen Ausgleichsflächen: ca. 9.940 m²

Verbindliche zeichnerische Festsetzungen (B-Plan nachrichtlich)

Nutzungsschablone

Nr. des Baufensters	Art der baulichen Nutzung
GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgeschosse (nicht zwingend)	Dachform

Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet	§ 11 Abs. 3 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgeschosse (nicht zwingend)

Bauweise, Baugrenze, Gestaltung der Bauten

SD	Satteldach
FD	Flachdach

Grünordnung

Grünbestand

○ Baum bestehend

Festsetzungen durch Planzeichen

- Pflanzstandorte: Bäume gem. Artenliste 4.2.1 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Bepflanzung: Sträucher gem. Artenliste 4.2.2 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Ökologische Aufwertung einer Feuchtwiese mittlerer Wertigkeit: ca. 2.680 m²
- Strukturaneicherung von Gewässern: ca. 2.400 m²
- Neuanlage eines Streuobstbestandes: ca. 4.860 m²

Sonstige Planzeichen (nachrichtlich):

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung Bauverbotszone
- Leitungsrechte Ver- und Entsorgung
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung, Stauraumkanal
- Nachrichtl. Ausgleichsfläche GE-Gebiet: Aufwertung Feuchtwiese
- Nachrichtl. Ausgleichsfläche GE-Gebiet: Anlage einer Feldgehölzhecke
- Nachrichtl. Ausgleichsfläche GE-Gebiet: Anlage eines Streuobstbestandes

VERMERK

GRUNDLAGE FÜR DIE ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLAN
1.) Ureländeaufnahme von 1991 Bestandsaufnahme Auer Str. von 1994 (digitalisiert)
Geländeplan östlich der Autobahn mit Einzeichnung der Topographie und der Straße jedoch ohne Flurstücke bis auf 1002/2 und einige nördliche sowie einige östliche der Auer Straße.
2.) DIN A3 Kopie einer Vermessungskarte zum Aufstellungsbeschluss Stand Nov. 99, M=1:2000 mit Flurstücken (nicht digitalisiert).
Das Überwiderbringen beider Pläne hat kleinere Abweichungen zur Folge.

Hinweise

- Höhenangabe (Bestandshöhe über NN)
- Flurnummern
- Vorschlag zur Stellplatzanordnung
- Ggf. künftige Pflanzstandorte
- Ggf. künftige Bepflanzung
- Umgrünung von Gesamtareal für mögliche künftige Ausgleichsflächen der Stadt Stollberg



GRÜNORDNUNGSPLAN ZU BEBAUUNGSPLAN Nr. 18 SONDERGEBIET DER STADT STOLLBERG "STOLLBERGER TOR" - BAUFELD 1 -

M=1:1000

LEISTUNGSPHASE ENTWURF

PLANUNG GO-PLAN: ARCHITEKTURBÜRO REINHOLD G A L L I FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BOLA
Max Regen-Str. 17 02286 Riedern Tel: 09624/1016 FAX: 09624/1880 eMail: LArch.Gaelli@online.de Internet: www.larch-gaelli.de

PLANUNG B-PLAN: **SAGROS** Warenhaus-Projektgesellschaft mbH
Hiltnerweg 8, 95615 Marktreutzdorf, Tel: 09231/6503 FAX: 09231/67111

GEZ.	26.09.2002	3a-Ba	Plan-Nr. 232/02	GEZ.	01.12.1999	EI	M = 1 : 1000
GEÄND.	DATUM	NAMME	ANLASS	GEÄND.	DATUM	NAMME	ANLASS
	27.08.2002	3a-Ba	Bilanzge-Erhebung		17.12.1999	Bilanzge-Erhebung	
	10.10.2002	3a-Ba	Ergänzungen: Stadt Stollberg		15.01.2001	EI	Teilplanverf. Baufeld 1
	04.02.2003	3a-Ba	Satzungsbeschluss		27.09.2002		Baufeld 1
	27.02.2003	3a-Ba	Abwägung: Stadt Stollberg				
	11.03.2003	3a-Ma	Eng. Verfahrensvermerk				

