

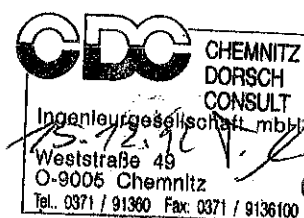
4

Stadt Stollberg

Begründung zum

Bebauungsplan Nr.2 - 1. Bebauungsplan für das
Gewerbegebiet 1

(Planungsstand 15. 12. 1992)



Inhalt

1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Verfahrensablauf	2
	2.1. Grundlage des Bebauungsplanes	2
	2.2. Aufstellungsbeschuß	2
	2.3. Bürgerbeteiligung	2
	2.4. Anhörung der TÖB	2
	2.5. Öffentliche Auslegung	2
3.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2	3
4.	Inhalt des Flächennutzungsplans	3
5.	Anlaß der Planung	4
6.	Regionalplanerische Voraussetzungen	4
7.	Angaben zum Bestand	5
	Topographie, Nutzung der Flächen, vorhandene Grünzüge, bestehende bauliche Anlagen	5
	Anlagen der technischen Infrastruktur	6
	Anbindung an das regionale und Überregionale Verkehrsnetz	6
8.	Städtebauliches Konzept	6
	Verkehrerschließung	6
	Flächennutzungskonzept	7
	Grünflächenkonzept	7
9.	Planinhalt, Festsetzungen	8
	9.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
	Mischgebiet	8
	Gewerbegebiet	8
	Grundflächenzahl/versiegelte Flächen	9
	Nebenanlagen	9
	Höhe der baulichen Anlagen	9
	Baumassenzahl	10
	9.2. Bauweise, überbaubare Grund- stücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	10
	Überbaubare Grundstücksflächen	10
	Bauweise	11
	Stellung der baulichen Anlagen	11
	9.3. Bauordnungsrechtl. Festsetzungen	11
10.	Erschließung und Abwasserentsorgung	11
	Abwasserentsorgung	11
	Trinkwasserversorgung	11
	Versorgung mit Elektroenergie	12
	Gasversorgung	12
	Fernwärmeversorgung	12
	Telekommunikation	12
11.	Flächenbilanz	13

1. Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S.2 zuletzt geändert durch die Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S.132), geändert durch Anlage 1, Kapitel XIV, Abschnitt Nr. 2 des Einigungsvertrages (s.o.)
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember. 1990 (PlanzV '90).
4. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.
5. Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 17. Juli 1992.
6. Örtliche Bauvorschriften, insbesondere die Gestaltungssatzung der Stadt Stollberg

2. Verfahrensablauf

2.1. Grundlage des Bebauungsplans

siehe Punkt 1. dieser Begründung

2.2. Aufstellungsbeschluß

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. 43/92 vom 06. 05. 1992 (veröffentlicht im Stollberger Anzeiger Nr. 5/92, S. 3) eingeleitet.

Aufgrund der Notwendigkeit der Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region und der Verbesserung der Versorgung der Stadt und der Region war der Aufstellungsbeschluß geboten.

2.3. Bürgerbeteiligung

Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte in Form einer einwöchigen öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 11. 06. - 19. 06 1992 und einer öffentlichen Erörterung anhand des Vorentwurfes am 16. 06. 1992 nach der Bekanntmachung im Stollberger Anzeiger Nr. 6/92 S. 3.

2.4. Anhörung der TÖB

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 15.07.1992 gemäß § 4 Abs.2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung.

2.5. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand auf der Grundlage des Beschlusses Nr. 90/92 vom 01.07.1992 (Auslegungsbeschluß) nach Bekanntmachung vom 09.07.1992 im Stollberger Anzeiger Nr. 7/92 S. 2 in der Zeit vom 28.07.1992 bis zum 01.09.1992 statt.

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.2

Der Bebauungsplan Nr.2 ist der erste Bebauungsplan für das Gewerbegebiet 1 der Stadt Stollberg.

Seine Fläche erstreckt sich über folgende Flurstücke:

Flurstück-Nr.: 1056, 1057, 1069, 1070, 1071,
 1073/4,
 1075/3, 1075/4, 1075/5,
 1076/3, 1076/4,
 1077/1, 1077/2,
 1078/2, 1078/3, 1078/4,
 1078/5, 1078/6
 1079/1, 1079/2, 1079/3,
 1079/4, 1079/5, 1079/6,
 1081/1, 1081/2,
 1083, 1084, 1086 b,
 1090/1,
 1091/4,
 1353/2, 1353/3, 1353/4.

Die Flurstücke 1058, 1353/5, 1356/5 (B 180) und 1086a werden teilweise in das Plangebiet einbezogen. Dazu ist eine Grundstücksteilung erforderlich.

4. Inhalt des Flächennutzungsplans

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 lag der Stadt Stollberg noch kein bestätigter Flächennutzungsplan vor. Der Bebauungsplan wurde somit entsprechend § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Allerdings liegt der Stadt ein im Dezember 1991 fertiggestelltes Stadtentwicklungskonzept vor. Dieses Konzept gilt als verwaltungsinterne Orientierung für die Stadtentwicklung für die nächsten drei bis fünf Jahre und soll dann in einen Flächennutzungsplan umgewandelt und in das Genehmigungsverfahren übergeleitet werden.

In diesem Stadtentwicklungskonzept ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.2 als Gewerbegebiet ausgewiesen, so daß der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegensteht.

5. Anlaß der Planung

Die Stadt Stollberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.2, die Voraussetzung dafür zu schaffen, künftigen Investoren geeignete Flächen zur vorwiegend gewerblichen Nutzung anbieten zu können.

Dadurch sollen einerseits neue Gewerbebetriebe in Stollberg etabliert werden, um damit der dringenden Notwendigkeit der Schaffung von Arbeitsplätzen nachkommen zu können. Andererseits soll die Möglichkeit geschaffen werden, störende Produktionsstätten aus den Innenstadtbereichen auszulagern.

6. Regionalplanerische Voraussetzungen

Die Stadt Stollberg ist im Gesetz über die vorläufigen Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen (SächsGVBl. 1991 S.164) als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen. Ungeachtet des Ergebnisses der anstehenden Gebietsreform besitzt Stollberg demnach eine hohe zentralörtliche Bedeutung.

Die Perspektivplanung des Landratsamtes Stollberg geht davon aus, daß im Landkreis Stollberg mittel- bis langfristig ca. 150 bis 180 ha Gewerbeflächen neu auszuweisen sind.

Die derzeitig laufenden Planungen durch die Gemeinden Stollberg und Niederdorf für neu auszuweisende Gewerbe- und Mischgebietsflächen betreffen folgende Gebiete und Flächenumgriffe (Bruttoflächen):

- | | | |
|----------------|----------------------|------------|
| 1. Stollberg: | -Bebauungsplan Nr.1: | |
| | Mischgebiet..... | ca. 8 ha* |
| | -Bebauungsplan Nr.2: | |
| | Gewerbegebiet..... | ca.13,0 ha |
| | Mischgebiet..... | ca. 0,8 ha |
| | -Bebauungsplan Nr.4: | |
| | Gewerbegebiet..... | ca.20,0 ha |
| | Mischgebiet..... | ca. 8,0 ha |
| 2. Niederdorf: | -Mischgebiet..... | ca. 7 ha* |
| | -Gewerbegebiet..... | ca.20 ha* |

Die mit (*) versehen Angaben beruhen auf Aussagen durch das Landratsamt Stollberg im Ergebnis einer Beratung am 14.12.1992 im Regierungspräsidium zum Thema "Mischgebiet Stollberg-Niederdorf".

Im Ergebnis dieser Untersuchung wird deutlich, daß die Gemeinden Stollberg und Niederdorf zusammen insgesamt ca. 53 ha (brutto) Gewerbegebiet und ca. 24 ha (brutto) Mischgebiet kurzfristig zu realisieren beabsichtigen.

Davon ausgehend, daß ca. 60 % der Mischgebietsflächen gewerblich genutzt werden, ergibt sich also eine Summe von ca. 68 ha (brutto) von beiden Gemeinden demnächst neu auszuweisende Gewerbeflächen.

Geht man weiterhin davon aus, daß die beiden Gemeinden zusammen, sofern sich zukünftig der Bedarf erweist, längerfristig weitere 50 - 60 ha (brutto) gewerbliche Flächen ausweisen werden, kommt man zu dem Ergebnis, daß ca. 65 - 70 % der insgesamt für den jetzigen Landkreis Stollberg langfristig neu auszuweisenden Gewerbeflächen im Bereich Stollberg-Niederdorf eingeordnet werden sollen.

Angesichts der aus der zentralörtlich Bedeutung der Stadt Stollberg und der hervorragenden Verkehrsanbindung beider Gemeinden (zukünftig zwei BAB-Anschlußstellen, Endpunkt zweier Eisenbahnlinien, zwei Bundesstraßen) sich ergebenden Standortgunst dieses Bereiches ist die oben dargestellte Größenordnung raumordnerisch gerechtfertigt.

7. Angaben zum Bestand

Topographie, Nutzung der Flächen, vorhandene Grünzüge, bestehende bauliche Anlagen

Bei der beplanten Fläche handelt es sich um ein topographisch stark bewegtes Gelände. Es steigt von Westen her zunächst mit einer Neigung von durchschnittlich 8 - 10 % an, erstreckt sich dann über einen Höhenrücken und ist in diesem Bereich nahezu eben.

Der überwiegende Teil der Fläche des Plangebietes wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt oder liegt bereits brach.

Entlang der Geländekante zwischen Hang und Höhenrücken verläuft eine sehr dicht stehende Pappelreihe.

Die östlich dieser Baumreihe gelegene Fläche wurde ehemals als gärtnerische Ertragsfläche genutzt, wird heute aber nicht mehr bewirtschaftet und ist mit einem stark verwilderten und verkrauteten Strauchbestand bewachsen.

Im Nordosten des Plangebietes, an der Hohensteiner Straße (B 180) befindet sich das Gelände eines Heizhauses sowie eine Garageanlage.

Anlagen der technische Infrastruktur

Der tangierende Abschnitt der B 180 wurde in den Planbereich einbezogen, da die Erschließung des Gewerbegebietes den Ausbau eines Knotenpunktes an dieser Straße erforderlich macht.

Außerdem befinden sich im Planbereich eine Trinkwasserleitung DN 200 und eine 10 kV --Stromfreileitung, welche in Abstimmung mit dem Versorgungsträger umverlegt werden müssen.

Anbindemöglichkeiten an das regionale und überregionale Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird von der Bundesautobahn A 72 sowie der Bundesstraße B 180 tangiert.

8. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr.2 ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Gewerbegebiet 1 der Stadt Stollberg. Zur Darstellung der konzeptionellen Zielstellung des Bebauungsplans Nr.2 ist es somit erforderlich, einige Grundprämissen der städtebaulichen Rahmenplanung für das gesamte Gewerbegebiet 1 zu erläutern (vgl. Anlage 1).

Verkehrerschließung

Zur Anbindung des Gewerbegebietes 1 an die tangierende Bundesautobahn ist eine neue Anschlußstelle Stollberg/West geplant und vom Bundesministerium für Verkehr im Grundsatz genehmigt.

Das Verkehrskonzept für das Gewerbegebiet 1 basiert auf einer Verbindungsstraße (Planstraße A) zwischen der B 180 (Anbindung am westlichen Ortseingang) und der B 169 (Anbindung am südlichen Ortseingang). Die Straße soll neben einer Entlastung der Stollberger Innenstadt durch Reduzierung des Durchgangsverkehrs und der Anbindung beider Bundesstraßen an die neue Autobahnanschlußstelle auch der Erschließung des Gewerbegebietes dienen.

Der nördliche Teil des Gewerbegebietes 1, zwischen der Zwickauer Straße und der B 180 benötigt aufgrund seiner West-Ost-Ausdehnung von 400 bis 700 m eine weitere parallel zur Planstraße A verlaufende Erschließungsstraße (Planstraße B).

Die im vorliegenden Bebauungsplan Nr.2 enthaltenen Planstraßen A und B sind die ersten Abschnitte der beiden erwähnten Haupterschließungsstraßen des Gewerbegebietes 1.

Die geplanten Querschnitte dieser beiden Straßen tragen ihrem zukünftigen Charakter als Straßen mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr Rechnung (insbesondere Planstraße A, Kategorie C IV).

Flächennutzungskonzept (vgl. Anlage 1)

Im Flächennutzungskonzept für das Gewerbegebiet 1 wird deutlich, daß im gesamten nördlichen Bereich zwischen der Zwickauer Straße und der B-180 die Gewerbeflächen durch einen Mischgebietsgürtel von der sich östlich anschließenden Wohnbebauung abgegrenzt werden sollen. Dementsprechend wurde am östlichen Rand des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr.2 (Baufenster 8) ein Mischgebiet als erster Teil des geplanten Mischgebietsgürtel ausgewiesen.

Alle anderen nicht öffentlichen bebaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dabei wird davon ausgegangen, daß die Arbeitsplatzkonzentration in den Bereichen entlang der Erschließungsstraßen relativ hoch sein sollte (sogenannte gestapelte Arbeitsplätze, v.a. Büroarbeitsplätze), wogegen die Bereiche niedriger Arbeitsplatzkonzentration (moderne Produktionsanlagen, Lagergebäude und -flächen) in den von den Erschließungsstraßen entfernteren Bereichen eingeordnet werden sollten.

Grünflächenkonzept

Im Grünflächenkonzept für das Gewerbegebiet 1 spielt der im Bebauungsplan Nr.2 bearbeitete Teil eine untergeordnete Rolle. Die "grüne Lunge" des Gewerbegebietes wird in den sich im Süden an das Plangebiet anschließenden Bereich (Bebauungsplan Nr.4) unter Ausnutzung des vorhandenen Grünbestandes eingeordnet werden.

Somit beschränken sich die durch den Bebauungsplan Nr.2 festgesetzten Grünflächen weitgehend auf die Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen durch kombinierte Park-Grün-streifen sowie auf die beiderseits der öffentlichen Verkehrsflächen liegenden und zu begrünenden nicht überbaubaren Flächen bebaubarer privater Grundstücke.

Hinzu kommen die Bepflanzung der Grundstücksgrenzen zwischen den privaten Grundstücken sowie der Plangebietsränder und der Erhalt der bestehenden Baumreihen.

9. Planinhalt, Festsetzungen

Anliegen der vorliegenden Planung ist es, ein Gewerbegebiet mit hoher städtebaulich-funktionaler und gestalterischer Qualität vorzubereiten, ohne die künftigen Investoren mehr als aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich in ihrer Entfaltung einzuschränken. Die angebotenen Flächen sollen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal ausgenutzt werden. Andererseits soll das Gewerbegebiet so attraktiv gestaltet werden, daß es in erster Linie für die Beschäftigten aber auch für Besucher eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Im Interesse der Stadt sind die Aktivitäten der Grundstückseigentümer oder -nutzer zur Entwicklung einer hohen städtebaulichen Qualität des Gesamtgebietes und zur Gestaltung attraktiver öffentlicher Straßen- und Freiräume zu nutzen.

Um die genannten Ziele zu erreichen werden im Bebauungsplan Nr.2 nachstehende Festsetzungen getroffen:

9.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mischgebiet

Die 6.000 m² große Fläche im Anschluß an den für spätere Wohnbebauung vorgesehenen Bereich am Gärtnererweg, wird als Mischgebiet ausgewiesen. Sie wird als Pufferfläche zwischen gewerblichen und Wohnbauflächen genutzt. Um eine störende Lärmentwicklung vor allem in den Abend- und Nachtstunden zu verhindern, wurden Vergnügungseinrichtungen i.S. § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in diesem Bereich ausgeschlossen.

Gewerbegebiet

Alle anderen nicht öffentlichen Flächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf den gezielten Ausschluß bestimmter Nutzungsarten innerhalb der Gewerbeflächen wurde verzichtet. Dies entbindet die zuständigen Behörden jedoch nicht von ihrer Pflicht, die künftigen Einzelvorhaben hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den umliegenden Baugebieten zu überprüfen.

Eine Ausnahme bildet jedoch der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben für Waren des täglichen Bedarfs. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Ansiedlung solcher Einrichtungen auf das dafür vorgesehene Sondergebiet (Bebauungsplan Nr.5) zu beschränken. Damit soll ein ausgewogenes Verhältnis der Verteilung von Einzelhandelsbetrieben zwischen der Innenstadt und dem Stadtrand gewährleistet werden.

Grundflächenzahl, versiegelte Flächen

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) erreichen bis auf wenige Ausnahmen die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen. Dabei ist zu beachten, daß gemäß § 19 Abs.4 BauNVO zur Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen sind.

Auf der Grundlage der GRZ kann somit näherungsweise die maximal versiegelbare Fläche errechnet werden. Da diese Maximalfläche jedoch in der Praxis kaum komplett versiegelt werden wird (z.B. unversiegelte Befestigung von Pkw-Stellplätzen), ist reell eine deutliche Unterschreitung des so errechneten Wertes zu erwarten. Eine verwendbare Berechnung der versiegelten Fläche (z.B. zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen) kann daher nur auf der Grundlage der einzelnen objektkonkreten Bauanträge erfolgen.

Nebenanlagen

Zur Gewährleistung einer attraktiven Gestaltung der Straßenräume und der Grundstücksrandbereiche wird die Errichtung von Nebenanlagen i.S. § 14 Abs.1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen bebaubarer Grundstücke ausgeschlossen. Nebenanlagen i.S. § 14 Abs.2 werden nur in Ausnahmefällen zugelassen.

Höhe der baulichen Anlagen

Als Grundlage für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen fanden insbesondere folgende Gesichtspunkte Beachtung:

1. Schaffung städtebaulich - räumlicher und gestalterisch hochwertiger Straßenräume mit punktueller Betonung städtebaulich wichtiger Bereiche (z.B. Straßeneinmündungen),
2. Nutzung von Gebäuden mit entsprechender Raumstruktur und passiven Schallschutzmaßnahmen als Schutz der dahinterliegenden Gewerbeflächen vor Verkehrslärm am Knotenpunkt B 180 - Planstraße A.
3. Beachtung der vorhandenen Topographie und Ausnutzung der optischen Wirkung vorhandener Grünzüge zur Gliederung der Baustruktur

Es wird die Höhe der Oberkante der Gebäude festgesetzt. Ergänzend dazu ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der Gebäudeoberkante durch Gebäude mit geneigten Dächern um 25 % zugelassen. Damit soll erreicht werden, daß sich Gebäude mit geneigten Dächern und flachgedeckte Gebäude in ihren Gesamtproportionen angleichen, da bei der geplanten Breite des Straßenraumes davon auszugehen ist, daß die Dachflächen von geneigten Dächern einsehbar sind und somit die optischen Proportionen des Gebäudes mitbestimmen.

Baumassenzahl

Um der besonderen Eigenart gewerblich genutzter Gebäude gerecht zu werden (insbesondere große Geschosshöhen z.B. bei Hallenbauten), erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung der Baumassenzahl. Diese ist in allen Fällen niedriger festgesetzt als es der § 17 BauNVO zuläßt und wirkt somit als regulierendes Element zwischen den Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen.

9.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Stellung der baulichen Anlagen zielen ausnahmslos auf die Schaffung eines klar gegliederten Straßenraumes mit einheitlichen Raumkanten ab.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Hilfe von Baugrenzen bzw. Baulinien im Plan definiert. Die Festsetzung von Baulinien wurde auf wenige Bereiche mit besonderer städtebaulicher Bedeutung beschränkt.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Grundflächenzahl ergibt sich theoretisch eine maximale bebaubare bzw. zu befestigende Gesamtfläche von 114.900 m² einschließlich der gesamten öffentlichen Verkehrsflächen. Realistischer ist die Annahme, daß höchstens ca. 80 % der maximal möglichen Fläche versiegelt werden. Das sind ca. 90.000 m² also etwa 65 % der Gesamtfläche.

Bauweise

Mit den Festsetzungen zur Bauweise wird im wesentlichen einer offenen Bauweise entsprochen. Jedoch wird die zulässige Fassadenlänge auf 75 m erhöht.

Durch diese Festsetzungen soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen offener und geschlossener Straßenraumbegrenzung gewährleistet werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude entlang der Erschließungsstraßen sollen parallel zur und möglichst weit an die Baugrenze gebaut werden, um eine einheitliche Bauflucht als Straßenraumbegrenzung zu erhalten.

9.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Begrünung

Die bauordnungsrechtlichen und Begrünungsfestsetzungen werden mit dem Ziel getroffen, eine hohe gestalterische Qualität der Straßenräume und ihrer Randbebauung zu erreichen und die Bepflanzung der Grundstücks- und Plangebietsgrenzen zu regeln. Hinzu kommt die weitgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes sowie die Forderung nach ökologischen Ausgleichmaßnahmen für die Versiegelung von Flächen.

Zur Absicherung einer ortstypischen Bepflanzung des Gewerbegebietes sind die zu verwendenden Pflanzen in einer Pflanzliste (siehe Anlage 2) festgesetzt. Diese Pflanzliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

10. Erschließung und Abwasserentsorgung

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfordert kurzfristige Investitionen zur Errichtung der 1. Ausbaustufe der geplanten ZKA sowie eines Teils der Abwasserschiene "Würschnitztal" einschließlich des Regenüberlaufs 7 mit Pumpwerk. Eine Übergangslösung zur Umfunktionierung des RÜB 7 in eine Einbeckenkläranlage ist geplant. Aufbauend auf dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf erfolgt die Vorplanung des Abwassersystems. Dabei handelt es sich um ein modifiziertes Mischsystem, bei dem nichtkontaminiertes Oberflächenwasser nicht in den Schmutzsammler eingeleitet wird.

Trinkwasserversorgung

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes (ca. 150 m) befindet sich ein Hochbehälter, der aus einer Fernwasserleitung gespeist wird. Nach Absprache mit dem zuständigen Versorgungsträger ist eine zusätzliche äußere Erschließung für die Versorgung

des durch den Bebauungsplan Nr.2 definierten Gewerbegebietes nicht zu erwarten. Die zur Zeit im Gebiet verlaufende TW-Leitung DN 200 ist zu verlegen. Spezielle Investitionen (z.B. zur Vorhaltung eines erhöhten Löschwasserbedarfs) sind Gegenstand der entsprechenden Fachplanung.

Versorgung mit Elektroenergie

Die beiden durch das Plangebiet verlaufenden Freileitungen (10 kV) sind zu verlegen (Erdverlegung). Die Versorgung des Plangebietes kann durch das ca. 400 m entfernte Umspannwerk Niederwürschnitz erfolgen.

Im Gebiet werden etwa alle 200 - 300 m Trafostationen erforderlich (im Durchschnitt 400 kVA). Dafür wird jeweils eine Fläche von 20 m² benötigt. Die Versorgungsleitungen sollten generell erdverlegt im Bereich der Fußwege eingeordnet werden.

Detailliertere Aussagen sind Gegenstand der entsprechenden Fachplanung.

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes kann über die vorhandene, bis an das Heizhaus an der B 180 liegende Leitung gesichert werden. Damit sind keine äußeren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Im Bereich des Heizhauses ist eine Regelanlage mit einem Flächenbedarf von 20 x 30 m² zu errichten.

Detailliertere Aussagen sind Gegenstand der entsprechenden Fachplanung.

Fernwärmeversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme ist prinzipiell möglich. Die Bedarfsabdeckung ist in jedem Fall gesichert.

Detailliertere Aussagen sind Gegenstand der entsprechenden Fachplanung.

Telekommunikation

Nach Aussagen der Telekom sind für die Versorgung des durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr.2 definierten Teilgebietes des Gewerbegebietes 1 noch Reserven vorhanden, so daß die Versorgung des Gebietes ohne größere Investitionen abgedeckt werden kann.

Detailliertere Aussagen sind Gegenstand der entsprechenden Fachplanung.

11. Flächenbilanz

-Gesamtfläche des Plangebietes:	137.650 m ²	=	100%
-öffentl. Grünfläche außerhalb der öffentl. Verkehrsflächen :	11.400 m ²	=	8,3%
-öffentl. Verkehrsflächen	49.600 m ²	=	36,0%
-Gewerbeflächen	70.650 m ²	=	51,3%
-Mischflächen	6.000 m ²	=	4,4%