



Stadt Stollberg

Landkreis Stollberg
Regierungsbezirk Chemnitz
Freistaat Sachsen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4

"Gewerbegebiet 1 Stollberg südöstlicher Teil"

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung vom Mai 1997

Stadtverwaltung Stollberg
Bauamt / Abt. Stadtplanung

(file:begr4neu.doc)

Bearbeiter: Herr Lasch
Tel.: 037296/94 244

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4
"Gewerbegebiet 1 Stollberg südöstlicher Teil"**

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Rechtsgrundlagen	4
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1.	Lage der Stadt im Landkreis	4
2.2.	Verhältnis zur Flächennutzungsplanung	5
2.3.	Lage und Umfang des Planungsgebietes	5
3.	Erläuterungen zum Verfahren	6
3.1.	Aufstellung	6
3.2.	Vorverfahren	6
3.3.	Überarbeitung des Entwurfs, Billigung und Auslegung	6
3.4.	Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	7
3.5.	Satzungsbeschluß	7
4.	Notwendigkeit der Gebietsausweisung	8
5.	Planungsziel	8
6.	Angaben zum Bestand	9
6.1.	Topographie und Bodenverhältnisse	9
6.2.	Bestehende bauliche und technische Anlagen	9
7.	Städtebauliches Konzept	10
7.1.	Nutzungskonzept	10
7.1.1.	Gewerbegebiet	10
7.1.2.	Eingeschränktes Gewerbegebiet	11
7.1.3.	Allgemeines Wohngebiet	11
7.1.4.	Flächenbilanz	11
7.1.5.	Art der Nutzung in angrenzenden Gebieten	12
7.2.	Umweltverträglichkeit	12
7.2.1.	Immissionsschutz	12
7.2.2.	Naturschutz/Grünplanung	13

	Seite	
7.3.	Verkehrerschließung des Plangebietes	15
7.3.1.	Äußere Verkehrerschließung	15
7.3.2.	Innere Verkehrerschließung	15
8.	Erläuterung Planinhalt/Festsetzungen	17
8.1.	Maß der baulichen Nutzung	17
8.1.1.	Gewerbegebiet	17
8.1.2.	Eingeschränktes Gewerbegebiet	17
8.1.3.	Allgemeines Wohngebiet	18
8.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	18
9.	Ver- und Entsorgung	18
9.1.	Wasserversorgung	18
9.2.	Abwasserbeseitigung	18
9.3.	Elt-Erschließung	19
9.4.	TELEKOM	19
9.5.	Wärmeversorgung/Gasversorgung	19
9.6.	Abfallbeseitigung	20
9.7.	Zusammenstellung der Bausummenermittlung für die Erschließung des Gewerbegebiet 1	20
	Schlußbemerkung	20

Anlagen

- Anlage 1 Pflanzliste
- Anlage 2 Bilanz Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Anlage 3 Vertrag Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 28.10.96 (durch BGBl. II S. 1546)
- Baugesetzbuch (BauGB) § 246 a Überleitungsregelung aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26.07.1994
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung im Freistaat Sachsen - Landesplanungsgesetz - (Sächs.LplG) in der Fassung vom 24.06.92
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.08.95
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.90, zuletzt geändert durch G. vom 19.07.1995
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Änderung durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 06.08.93
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) vom 11.10.94
- Sächs. Verordnung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (NatSchAVO) vom 30.03.95

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage der Stadt im Landkreis

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 Kreisstadt Stollberg bildet mit den Gemeinden Beutha (844 ha / 910 Einwohner) und Brünlos (730 ha / 1450 Einwohner) eine Verwaltungsgemeinschaft, was gleichzeitig eine Planungsgemeinschaft beinhaltet. Die Verwaltungsgemeinschaft ist damit für eine Fläche von 4774 ha und für ca. 15.500 Einwohner zuständig.

In ihrer Funktion ist die Stadt Stollberg als Mittelzentrum eingestuft und bildet das Zentrum eines dicht besiedelten Landkreises, welcher sich unmittelbar an die Stadt Chemnitz in südwestlicher Richtung anschließt. Stollberg gehört zum Verdichtungsraum dieses Oberzentrums und liegt ca. 20 km vom Zentrum der Bezirksstadt 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 tangierend - verläuft die Autobahn A 72 Hof - Chemnitz mit der bestehenden Anschlußstelle Stollberg/Niederdorf (zukünftig Stollberg Ost). In der Nähe des Plangebietes ist 1998 der Bau einer weiteren Autobahn-Anschlußstelle (Stollberg West) vorgesehen. Weiterhin führen die

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

2.2. Verhältnis zur Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Stollberg und ihre angrenzenden Ortsteile existiert kein gültiger Flächennutzungsplan. Mit Stand Juni 1996 wurde ein überarbeiteter Vorentwurf des Flächennutzungsplanes erarbeitet, der die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darstellt.

Da noch kein bestätigter Flächennutzungsplan vorliegt, wird der Bebauungsplan Nr. 4 als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Notwendigkeit der Planung wird im Pkt. 4 begründet.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans weist in den jeweiligen Flächen die Nutzung entsprechend dem vorliegenden B-Plan aus, so daß dessen Planungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

2.3. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtzentrums und schließt sich dort an vorhandene Bebauung bis zur Bundesautobahn A 72 an. Der Bebauungsplan Nr. 4 bildet zusammen mit dem B-Plan Nr. 2 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Stollberger Tor“ das sog. Gewerbegebiet I der Stadt Stollberg.

Topographisch gesehen erstreckt sich das geplante Gewerbegebiet auf einem flach gewölbten Höhenrücken, der in knapp 500 m über NN etwa in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Vom räumlichen Geltungsbereich des B-Plan Nr. 4 werden folgende Flurstücke vollständig

1354/3	1055/3	1053/3	1052	1041	1040/4
1040/5	1040/6	1031/1	1030/3	1017/3	1015
1013/6	1011	1010	1010a	1009	
1007/3	1001/3	988	980/1	967	

und folgende Flurstücke teilweise erfaßt

1355	1353/5	1346	1051	1049	1027/5
1023/1	1015	1000/1	997	987	986
980/2	968	960			

(Die angegebenen Flurst.Nr. entsprechen dem Karten-Stand des Staatl. Vermessungsamtes, wie er vor dem Erwerb durch die Stadt Stollberg vorlag und der Grundbucheintragung entspricht. Die neue Flurstückerteilung wird gegenwärtig grundbuchmäßig vollzogen, so daß neue Flurstücksnummern nur teilweise bekannt sind und die bisherige Flurstückgliederung zugrunde gelegt werden muß.)

Die Fläche des Plangebietes beträgt damit 27,9 ha.

3. Erläuterungen zum Verfahren

3.1. Aufstellungsbeschluß

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluß BV-Nr. 102/92 vom 01.07.92 (veröffentlicht am 09.07.92 im Stollberger Stadtanzeiger Nr. 7/92, S. 3) eingeleitet.

Da gemäß Pkt. 4 der vorliegende Bebauungsplan für die Stadt Stollberg dringend erforderlich ist, die geplanten Gewerbe- und Wohngebiete der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Stollberg nicht entgegenstehen und zur gewünschten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung beitragen, war der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 4 geboten.

3.2. Vorverfahren

Nachdem der 1993 beschlossenen Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4 die Genehmigung versagt und damit eine - auch in den Grundzügen geänderte - Neufassung des Entwurfs notwendig wurde, sind die bis zur Versagung abgearbeiteten Schritte als Vorverfahren zu werten. Sie werden nachstehend als Übersicht aufgelistet:

- vorgezogene Bürgerbeteiligung mit Auslegung vom 29.09.92 - 06.10.92 und öffentliche Informationsveranstaltung am 24.09.92 mit Bekanntmachung im Stollberger Stadtanzeiger Nr. 9/92 S. 4
- öffentliche Auslegung vom 18.01.93 - 18.02.93 auf der Grundlage des Beschlusses vom 16.12.92 (BV-Nr. 189/92) nach Bekanntmachung im Stollberger Stadtanzeiger Nr. 1/93 S. 3-4
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 18.01.93 anhand des Planentwurfes des öffentlichen Auslegung in der Fassung vom 11.12.92
- Bearbeitung der Bedenken und Hinweise am 17.05.93 (BV-Nr. 97/93), ergänzt am 23.06.93 (BV-Nr. 132/93) und am 30.08.93 (BV-Nr. 169/93)
- Satzungsbeschluß am 26.05.93 (BV-Nr. 99/93), ergänzt am 23.06.93 (BV-Nr. 137/93) und am 30.08.93 (BV-Nr. 170/93)
- Versagung der Genehmigung mit Schreiben vom 17.12.93 (Az. 51/2511-2-1-5122-5/93)
- Zustimmung zur vorzeitigen Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 125 (2) BauGB mit Schreiben vom 03.06.94 (Az 51/2515-1-5122-2-/93)

Mit der weiteren Bearbeitung nach der Neufassung des Entwurfs wird eine Neuauslage und die nochmalige Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden notwendig. Eine nochmalige vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgt nicht, weil das gesamte Vorverfahren als solche zu werten ist.

3.3. Überarbeitung des Entwurfs, Billigung und Auslegung

Am 31.01.95 beschloß der Stollberger Stadtrat in Abwägung der Versagungsgründe des Regierungspräsidiums die grundsätzlichen Ziele der Änderungen von Planzeichnung und Begründung

(BV-Nr. 03/95). Ebenfalls am 31.01.95 wurde eine Veränderung der Plangebietsgrenzen beschlossen (BV-Nr. 04/95).

Für alle Einzelheiten der Änderungen wurde ein Änderungskonzept erstellt, dem der Technische Ausschuß am 06.02.95 zustimmte. Der Entwurf vom 01.03.95 basiert auf diesem Änderungskonzept und wurde mit BV-Nr. 33/95 am 27.03.95 zur Billigung und Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 20.04.95 bis 22.05.95.

3.4. Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.04.95 an der Planung beteiligt. Die eingegangenen Einwände, Bedenken und Hinweise von Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie Bürgern wurden im Technischen Ausschuß am 10.07.95 und am 07.08.95 vorberaten und abgewogen. Der Stollberger Gewerbeverein erhielt in der Stadtratssitzung am 31.07.95 eine Redezeit zur Begründung seiner Stellungnahme. Die abschließende Bearbeitung aller Bedenken, Einwände und Hinweise erfolgte zur Beschlußvorlage 107/95 am 28.08.95 durch den Stadtrat. Da sämtliche unter Beschluß Nr. 107/95 festgelegten Änderungen unwesentlich waren und die Grundsätze der Planung nicht berührten, wurde keine nochmalige Beteiligung bzw. Auslegung notwendig. Alle Änderungen, die sich aus der Abwägung ergaben, bildeten die Grundlage des Satzungsbeschlusses, den mit Beschlußvorlage 193/95 der Stadtrat am 30.10.95 fasste.

Der mit Schreiben vom 22.12.95 zur Genehmigung eingereichte Bebauungsplan mit Begründung und Verfahrensakte wurde auf Hinweis des RP Chemnitz wieder zurückgezogen. Insbesondere die teilweise zulässige Festsetzung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten wurde von der Höheren Verwaltungsbehörde in einer Abstimmung am 16.02.96 als nicht genehmigungsfähig eingeschätzt. Darüber hinaus wurden seitens RP einige redaktionelle bzw. formale Punkte angesprochen, die einer Änderung bedürfen.

Die verfahrensmäßige Vorgehensweise (Bearbeitung der Bedenken und Hinweise des RP mit Entscheidung zu Änderungen von Plan und Begründung durch den Stadtrat, Vollzug dieser Änderungen und Abstimmung mit Betroffenen, erneuter Satzungsbeschluß) wurde am 26.03.97 im RP Chemnitz, Ref. Bau- und Wohnungswesen, abgestimmt.

3.5. Satzungsbeschluß

Mit Beschluß des Stadtrates unter Vorlage ST037/97 vom 28.04.97 wurden Änderungen in B-Plan und Begründung vorgegeben, die nach der teilweise erforderlichen Abstimmung mit Betroffenen in den neuen Satzungsentwurf einzuarbeiten waren. Da sämtliche unter Beschluß Nr. 037/97 festgelegten Änderungen den Forderungen der betreffenden Träger öffentlicher Belange entsprechen, wurde - wie im Abwägungsbeschluß angegeben - keine nochmalige Beteiligung bzw. Auslegung notwendig. Für eine Änderung hinsichtlich zulässiger Sortimente liegt die Zustimmung des betroffenen Eigentümers vor.

Von der Verwaltung wurden alle beschlossenen Änderungen in die neue Satzung eingearbeitet, die mit Beschlußvorlage ST065/97 dem Stadtrat für die Sitzung am 09.06.97 zur Bestätigung vorliegt:

4. Notwendigkeit der Gebietsausweisung

Die Bedeutung der Stadt Stollberg lag bisher - resultierend aus dem Kreisstadtstatus - vor allem in ihrer Funktion als Verwaltungszentrum und Wohnschwerpunkt. Gewerbeansiedlungen waren im Vergleich zu den Nachbarstädten eher untergeordneter Bedeutung, was auch daran zu erkennen ist, daß innerhalb der letzten 50 Jahre in Stollberg keine nennenswerte Baumaßnahme im produktiven Bereich erfolgte.

Auf Grund der seit 1990 veränderten politischen und wirtschaftlichen Situation ist es erforderlich, neue Gebiete zur Ansiedlung von Gewerbe, Flächen für Freizeit und Erholung sowie Raum für Wohnungen zu schaffen.

Dabei dominieren die Gewerbeflächen infolge der oben erwähnten, historisch entstandenen Disproportion. Nachdem sich im Stollberger Stadtgebiet keine sog. Industriebrache vordergründig für neue gewerbliche Nutzungen aufdrängt (meist Weiternutzung gegeben, andernfalls unter den neuen Bedingungen von vornherein ausgeschlossen), wird das Ausweisen neuer Gewerbebestände zwingend notwendig. Angesichts der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Stollberg ist das Ausweisen von ca. 12,35 ha Gewerbefläche in dieser Planung raumordnerisch gerechtfertigt. Quantitative Grundlage der zu planenden Gewerbeflächen ist das Positionspapier des Landratsamtes Stollberg vom 26.03.93. In diesen Zusammenhang ordnet sich auch die Abstimmung der Regionalplanungsstelle Chemnitz mit der Stadt Stollberg ein, die über den jetzt in Planung befindlichen Bereich hinaus weitere ca. 50 ha als Vorsorgestandort für Gewerbe beinhaltet.

Der dringende Arbeitsplatzbedarf der Stadt und der Region erfordert Anreize für Investoren, unter Nutzung der gegebenen verkehrsmäßigen Standortgunst auch planerisch die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Immerhin liegt die aktuelle Arbeitslosenquote im Landkreis deutlich über 15 % und zeigt der Zuspruch und die Nachfrage einheimischer wie überregionaler Interessenten, daß mit der Schaffung von neuen Gewerbegebieten eine Verbesserung der Arbeitsmarktsituation möglich ist.

Als weiterhin notwendig erweist sich die Neuplanung in dem Bestreben, störende bzw. in ihrer Entwicklung behinderte Produktionsstätten aus der Innenstadt auszulagern, wie das Beispiel der Polstermöbelfabrik zeigt.

Mit den im Allgemeinen Wohngebiet ausgewiesenen sowie den im Gewerbegebiet möglichen Wohnungen soll das gegenwärtige Defizit auf dem Wohnraumsektor verringert werden.

5. Planungsziel

Die Abwägung hinsichtlich der Grundsätze und Ziele erfolgte zu den nachstehenden Schwerpunkten:

- **Raumordnung:** Der Schaffung von Standortvoraussetzungen für eine wachstumsbegünstigende Wirtschaftsstruktur gebührt das Primat, ohne die Landschaft wesentlich weiter zu zersiedeln.
- **Siedlungsstruktur:** Für die Gewerbeentwicklung ist die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen nicht zu umgehen, weil die ohnehin nicht ausreichenden vorhandenen Flächen außer-

dem in bzw. nahe an Wohngebieten liegen und deshalb hinsichtlich Verkehr, Immission usw. unzumutbare Belastungen bringen würden.

- **Freiräume:** Der B-Plan betrifft hinsichtlich Natur- und Landschaftsschutz keine sensiblen Flächen. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung muß infolge des Strukturwandels in diesem Bereich nicht zwingend aufrecht erhalten werden. Teile von Freiräumen sind freigehalten und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (siehe Pkt. 7)
- **Zentrale Orte:** Die geplante Gewerbenueansiedlung korrespondiert mit den Grundsätzen, weil die Stadt Stollberg als Mittelzentrum im Landesentwicklungsplan eingestuft ist.
- **Achsen:** Die Lage Stollbergs im Verdichtungsraum zwischen Chemnitz/Zwickau sowie an dieser Hauptachse in Richtung Ost-West, aber auch im Bereich einer räumlichen Bündelung von Verkehrswegen in Richtung Nord-Süd mit einer markanten Siedlungsachse von Stollberg aus nordwärts begründet die Gewerbeansiedlung. Der Entstehung eines ungegliederten Siedlungsbandes in Richtung Norden ist mit den verbleibenden Grünflächen auf Stollberger und Würschnitzer Flur entgegengewirkt.

6. Angaben zum Bestand

6.1. Topographie und Bodenverhältnisse

Bei der beplanten Fläche handelt es sich zum Teil um ein topographisch stark bewegtes Gelände. Das maximale Gefälle tritt im südöstlichen Bereich des B-Plans Nr. 4 auf und beträgt 8 - 9 %. Ausgedehnte Flächen befinden sich auf einem Höhenrücken, welcher zu großen Teilen nahezu eben ist bzw. nur geringes Gefälle aufweist. Die Parzellierung ist im stärker hangigen Bereich bewußt kleiner gewählt, um erforderliche Böschungen in ihrer Höhe zu begrenzen.

Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche wurde bis 1994 landwirtschaftlich genutzt oder lag bereits seit Jahren brach. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 liegen zwei kleinere Waldflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha, ein künstlich angelegter, nicht mehr genutzter Bewässerungsteich sowie eine Hochbehälteranlage.

Das Baugrundgutachten des Ing.- Büros Eckert (siehe Anlage zur Verfahrensakte) enthält Aussagen zu den vorherrschenden Bodenverhältnisse im Baugebiet.

6.2. Bestehende bauliche und technische Anlagen

Der das Plangebiet tangierende Abschnitt der Zwickauer Straße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um gleichzeitig mit der Eröffnung des Baurechts für das Plangebiet auch das Baurecht für die notwendigen Knotenpunkte zu schaffen.

Die im Plangebiet befindliche Hochbehälteranlage mit einem Fassungsvermögen von 1500 m³ wird auch zukünftig erforderlich sein.

Außerdem befinden sich im Plangebiet eine Trinkwasserleitung DN 175 als Gefälleleitung, eine Trinkwasserleitung DN 300 einschließlich MSR-Steuerleitung sowie ein Elt-Kabel. Alle genannten Leitungen enden in der Hochbehälteranlage. Eine eventuell notwendige Umverlegung dieser Leitungen ist mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen.

7. Städtebauliches Konzept

7.1. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht eine Gliederung des Plangebietes nach Standortanforderungen und zur Vermeidung von Konflikten (siehe Pkt. 7.2.) in folgende Bereiche vor:

1. GE beiderseits der Planstraße A (Fortsetzung GE aus B-Plan 2) sowie zwischen Zwickauer Str. und den Planstraßen A, B und C (siehe 3.1.)
2. GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe 3.2.) - Teilbereich zwischen Zwickauer Straße und Planstraße E sowie Teilbereich westlich Planstraße B/nördlich Planstraße C
3. WA östlich der Planstraße B bzw. im Anschluß an GEe südöstlich der Planstraße E (siehe 3.3.)

7.1.1. Gewerbegebiet

Dieser Bereich ist vorrangig für produzierendes Gewerbe und Handwerk vorgesehen. Einzelhandelsbetriebe werden nur in Ausnahmefällen mit Begrenzung im Sortiment und der Verkaufsfläche zugelassen. In Auswertung der GMA-Studie vom August 1992¹⁾ wird dem Hinweis gefolgt, Einzelhandel weitestgehend auszuschließen. Dies begründet sich aus der Nachbarschaft des geplanten Sondergebietes Dienstleistung/Einzelhandel (B-Plan „Stollberger Tor“) in südwestlicher Richtung sowie der nordöstlich liegenden Handelsbetriebe an der Hohensteiner Straße. Diese Festsetzung kommt außerdem der Bedeutung der Innenstadt zugute. Die Ausnahmeregelung soll insbesondere Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben die Kombination mit dem Handel z.B. bei Ersatzteilen, Reifen, Holzprodukten sowie Geräteverleih ermöglichen. Die Ausnahmeregelung soll hauptsächlich dort gewährt werden, wo ein unmittelbarer räumlicher bzw. betrieblicher Zusammenhang zwischen Produktion/Dienstleistung und Handel besteht.

Deshalb betreffen weiterhin die Sortimente für den ausnahmsweise zu genehmigenden Einzelhandel nur das sog. nichtzentrenrelevante Segment. Zur eindeutigeren Zuordnung der jeweiligen Erzeugnisse befindet sich eine Liste in Anlage 1 der Satzung, die zunächst in einem gesonderten Verfahren vom Stollberger Stadtrat beschlossen und im Verfahren zum Bauleitplan Nr. 4 als Auslegungs- und Abwägungsmaterial einbezogen wurde. Nach nochmaligem Änderungsbeschuß des B-Plans (Vorlage ST97/037) wurde die Liste unter städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft mit dem Ergebnis, daß die vorgenommene Unterteilung der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente die planerischen Entwicklungsabsichten im Geltungsbereich des B-Plans, dessen Umfeld mit dem vorgesehenen Sondergebiet Einzelhandel und beider Beziehung zur Stollberger Innenstadt vorteilhaft regulieren kann.

Eine weitere Begrenzung des ausnahmsweise zulässigen Einzelhandels betrifft die Fläche, wobei max. 700 m² zweckmäßig sind, weil einerseits im Plangebiet großflächiger Einzelhandel nicht vorgesehen ist (siehe Landesentwicklungsplan Pkt. 5.5.2.) und andererseits die oben beschriebene Ausnahmeregelung innerhalb dieses Flächenlimits die Interessen der Unternehmen ausreichend berücksichtigt.

¹⁾ Bericht steht in der Stadtverwaltung Stollberg - Abt. Stadtplanung zur Verfügung

Die ausnahmsweise Zulassung von Wohnungen unter Absatz 4 im Pkt. 1.1.1 bezieht sich auf § 8 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO , d.h. Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Notwendigkeit einer o. mehrerer Wohnungen ist für den vorstehenden Personenkreis im Baugesuch zu begründen und es wird in jedem Einzelfall geprüft, ob die Voraussetzungen einer ausnahmweisen Zulassung gegeben sind.

Das Betreiben einer Großdiskothek im Gewerbegebiet wird unter Beachtung der speziell hier vorliegenden Standortbedingungen vom Referat Immissionsschutz des StUFA Chemnitz positiv bewertet.

7.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Dieser Bereich entlang der Zwickauer Straße ist in erster Linie für kleinstrukturierte, wenig störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Kanzleien oder Praxen vorgesehen, die auch mit Wohnungen kombiniert werden können. Diese - mit kleineren Parzellen auskommende Nutzung - paßt einerseits zur gegebenen Topographie und nutzt andererseits die für diese Branchen wichtige Lage in Straßennähe. Mit den hier getroffenen Nutzungsfestlegungen wird eine belästigende Lärmimmission in Richtung der teils im Außen-, teils im Innenbereich liegenden Wohnbebauung südlich der Zwickauer Straße vermieden und gleichzeitig das neu geplante WA nordwestlich der Planstraße E vom Verkehrsgeräusch auf der Zwickauer Straße abgeschirmt.

Zur eindeutigeren Zuordnung der jeweiligen Gewerbebetriebe befindet sich eine Liste in Anlage 2 der Satzung, die zunächst in einem gesonderten Verfahren vom Stollberger Stadtrat beschlossen und im Verfahren zum Bauleitplan Nr. 4 als Auslegungs- und Abwägungsmaterial einbezogen wurde. Nach nochmaligem Änderungsbeschluß des B-Plans (Vorlage ST97/037) wurde die Liste unter städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft mit dem Ergebnis, daß die vorgenommene Auflistung der nicht störenden Gewerbebetriebe die Sicherung des Immissionsschutzes im Geltungsbereich des B-Plans ausreichend regulieren kann.

7.1.3. Allgemeines Wohngebiet

Von den Wohnungsgesellschaften in der Stadt Stollberg ist ein Bedarf von ca. 200 Wohnungssuchenden bekannt. Für ca. 60 WE Einzelhäuser im Plangebiet hatten sich bis 1995 über 130 Interessenten gemeldet und zwischenzeitlich liegen ständig neue Anfragen vor. Durch Realisierung des Wohnungsbaus in diesem Gebiet kann die Lücke auf dem Wohnungsmarkt verringert werden

Das neu geplante allgemeine Wohngebiet ist im Maß der baulichen Nutzung so strukturiert, daß verschiedene Varianten hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse und Grundstücks-/Wohnungsgröße möglich sind.

Die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes sowie zu den umgebenden Bereichen wird durch eine sinnvolle Zuordnung sowie die Festsetzung geeigneter Maßnahmen gewährleistet.

Die Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO werden allesamt ausgeschlossen, weil in der unmittelbaren Nachbarschaft insbesondere die eingeschränkten Gewerbegebiete für diese Nutzungen, wie z.B. Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbe, Verwaltungen (Nr. 1-3 im § 4 Absatz 3 BauNVO), eingerichtet wurden. Die gewollte Zulässigkeit dieser Nutzungen in einzelnen Räumen der Wohngebäude sichert § 13 BauNVO.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Nr. 4-5 im § 4 Absatz 3 BauNVO) passen in diesem Bereich nicht in das städtebauliche Konzept, weil hier und im weiter östlich angrenzenden Gebiet bis zum Stadtzentrum hin zukünftig die Wohnfunktion klar dominieren soll.

7.1.4. Flächenbilanz

• öffentliche Verkehrsflächen	44.000 m ²
• öffentliche Grünflächen	23.800 m ²
• Flächen für Versorgungsanlagen (Hochbehälter)	5.600 m ²
• Bauflächen (innerhalb der Baugrenzen)	157.600 m ²
• Baufläche GE	89.400 m ²
• Baufläche GEe	34.100 m ²
• Baufläche WA	34.100 m ²
• private Grünflächen (nicht überbaubare Flächen)	48.000 m ²

7.1.5. Art der Nutzung in den angrenzenden Gebieten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 wird im Westen begrenzt zunächst durch die Planstraße A, auf deren anderer Seite sich das B-Plangebiet „Stollberger Tor“ (Sondergebiet Einzelhandel/Dienstleistung) anschließt. Im Bereich der Hochbehälteranlage geht der vorliegende B-Plan Nr. 4 über die Planstraße A hinaus, sodaß die westliche Begrenzung durch die Bundesautobahn A 72 gebildet wird. Im Norden schließt der Geltungsbereich an den genehmigten B-Plan Nr. 2 mit überwiegend gewerblicher Nutzung an. Östlich des Plangebietes liegen WA-Bereiche mit bestehender lockerer Bebauung, die von den Anlagen einer ehemaligen Gärtnerei und einem Grünstreifen in Richtung Ost-West durchzogen sind. Die südliche Begrenzung bildet die Zwickauer Straße, deren dem Plangebiet gegenüberliegende Seite im Außenbereich ebenfalls nur locker bebaut ist.

7.2. Umweltverträglichkeit, Naturschutz/Grünplanung

7.2.1. Immissionsschutz

Zur planerischen Konfliktbewältigung bei angrenzenden unterschiedlichen Nutzungen wurden im Schwerpunkt die Immissionswirkungen der Gewerbegebiete hinsichtlich Lärm und Luftverunreinigung auf die angrenzenden Wohngebiete untersucht und mit dem Staatlichen Umweltafamt vorberaten und schriftlich abgestimmt. Diese konzeptionellen Vorstellungen zum Lärmschutz und zur Vermeidung von Luftverunreinigungen wurden gutachterlich untersucht und

bewertet ²⁾. Folgende Planungen bzw. Festsetzungen sind unter Berücksichtigung des Gutachtens im Einzelnen dazu erfolgt:

- Einordnung von eingeschränkten Gewerbegebieten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet, wobei über die Vorgabe der möglichen Gewerke (Liste siehe Anlage 2) sowie ggf. erforderlich werdende Gutachten weitestgehend lärmbedingte Konflikte ausgeschlossen sind.
- im GE der Baufelder 9 und 10 sind Flächenschall-Leistungspegel zur besseren Handhabung als Entscheidungskriterium für Gewerbeansiedlungen festgelegt.
- östlich der Baufelder 9 und 10 ist zusätzlich ein Lärmschutzwall vorgesehen, um besonders im Freien, also außerhalb der Gebäude, eine Abschirmung zu gewährleisten. An der SO-Ecke dieses Bereiches (Baufeld 11) sowie an der Südseite (Baufeld 10) soll die zukünftige Bebauung diese zusätzliche Abschirmung übernehmen.
- in den GE bzw. GEE ist in Übereinstimmung mit § 8 BauNVO Wohnnutzung nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter zulässig. Dies gilt nicht für den Bereich entlang der BAB 72 im Abstand von 200 m aufgrund der dortigen verkehrsbedingten Lärmimmission.
- zum Schutz der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung in den GE bzw. GEE sind im Bezug auf „interne“ Lärmquellen Schallschutzfenster der Klasse 2 vorgeschrieben sowie in Bezug auf Verkehrslärm von der Zwickauer Straße nördlich davon die Lage der Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt.
- die Nachbarschaft von GE und GEE ist infolge der ähnlichen Nutzung ebenso akzeptabel wie die westlich der Planstraße A vorgesehene Sonderfläche Einzelhandel (Aufstellungsbeschuß für B-Plan gefaßt); bei letztgenannter Nachbarschaft kommt noch erleichternd hinzu, daß die Zeiträume der jeweils hauptsächlichen Nutzung nicht zusammenfallen; sinngemäß ordnet sich gleichermaßen die im Baufeld 7 als GE geplante Nutzung einer Diskothek ein.

Hinsichtlich der möglichen Luftverunreinigungen als Folge der gewerblichen Nutzung wird unter Zuhilfenahme der Kategorien im sog. nordrhein-westfälischen Abstandserlaß eine Einschränkung festgesetzt, indem generell alle Betriebe ausgeschlossen sind, die einen Abstand zum Wohngebiet von 300 m oder mehr bedingen. Dieser Ausschluß begründet sich in der Nutzung innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes, welches praktisch keinen Standort mit größeren Abständen zum WA als 300 m ermöglicht. Mit dem Ausschluß dieser betreffenden Betriebskategorien ist gleichzeitig für das tiefergelegene, aufgrund der Topographie stark smoggefährdete Stadtgebiet eine mögliche Luftverschmutzung stark eingeschränkt.

Für die Genehmigung von Gewerbeansiedlungen, deren Kategorien in den Abstandsklassen VI - VII (also kleiner 300 m) gemäß nordrhein-westfälischem Abstandserlaß enthalten sind, gelten die dort genannten Abstände als Entscheidungskriterium. Ausnahmen können nur genehmigt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten vorliegt. Diese Einzelfallprüfung gilt auch, wenn nur technisch-technologische Teilprozesse (also nur einzelne Anlagen) aus den Abstandsklassen I - V in Frage kommen bzw. die dort angegebenen Verarbeitungsmengen deutlich unterschritten werden.

²⁾ Gutachten der Klug & Co. GmbH, Andreas-Schubert-Str. 7 08491 Netschkau vom 01.02.95 steht in der Stadtverwaltung Stollberg - Abt. Stadtplanung zur Verfügung

Unabhängig davon ist für alle genehmigungspflichtigen Anlagen der Nachweis entsprechend der jeweiligen Vorschriften zu erbringen.

Um Luftverunreinigungen aus Heizungen weitestgehend einzuschränken, sind nur Erdgas und leichtes Heizöl als Medium zugelassen. Im allgemeinen Wohngebiet sind im Ergebnis von Bürgerstellungnahmen genau bezeichnete Holzbrennstoffe - nur als Zusatzheizung - zugelassen worden, um diese Anforderungen an die Wohnqualität zu erfüllen.

7.2.2. 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. Die speziellen Gegebenheiten des Planungsstandortes ermöglichen jedoch mit der Erhaltung von Grünbestand und der qualitativen Verbesserung bei Neupflanzungen eine vergleichsweise günstige Situation der Arbeits- und Wohnumwelt.

Ein Schwerpunkt des Grünordnungskonzeptes im gesamten Bereich des Gewerbegebietes zwischen Zwickauer und Hohensteiner Straße - insbesondere im Grünordnungsplan B-Plan 4 - ist das Fortbestehen der vorhandenen Birkenwäldchen und des Baumbestandes innerhalb des Flurstücks der Hochbehälter. Ein zweiter Schwerpunkt ist der neu geplante Grünstreifen ausgehend von den genannten Wäldchen in Richtung Stadtmitte, der gleichzeitig eine fußläufige Verbindung aufnimmt und im zukünftigen, südlich anschließenden B-Plan Nr. 9 in der leichten Senke mit Bachlauf fortgeführt werden soll. Als dritter Schwerpunkt bildet der mit Groß- und Kleingrün bepflanzte Lärmschutzwall westlich der Planstraße B eine markante Grünzone, die nicht nur Immissionen aus dem jenseitigen Gewerbegebiet zusätzlich vermindert, sondern auch landschaftsgestalterisch vorteilhaft wirkt. Weiterhin von Bedeutung ist die Begrünung entlang der Zwickauer Straße, die durch einen öffentlichen, mit Büschen bewachsenen Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Rad- und Fußweg sowie nördlich dazu von einem privaten Grünstreifen mit festgesetzten großkronigen Laubbäumen gekennzeichnet ist.

Die genannten Maßnahmen sollen einerseits als „grüne Lunge“ des Gewerbe- und Wohngebietes die stadtklimatischen Bedingungen verbessern und andererseits zu einer attraktiven städtebaulichen Gestaltung beitragen. Hinzu kommt die Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen durch kombinierte Park-Grün-Streifen und die beiderseits der öffentlichen Verkehrsflächen liegenden und zu begrünenden nicht überbaubaren Flächen bebaubarer privater Grundstücke sowie die Bepflanzung der Plangebietsränder und Grundstücksgrenzen im Gewerbegebiet. Auf eine festgesetzte Bepflanzung der Grundstücksgrenzen im kleiner parzellierten Wohngebiet wurde mit Rücksicht auf eventuelle nachbarschaftsrechtliche Probleme verzichtet.

Alle laut Bebauungsplan für die Begrünung vorgesehenen Flächen und Einzelstandorte sind im öffentlichen Bereich mit speziellen Pflanzvorgaben versehen, die aus der vom Umweltamt Stollberg erarbeiteten Planzliste für geeignete einheimische Gewächse hervorgehen. Dabei sind landschaftsplanerische Festlegungen des § 9 Nr. 15/20/25 BauGB beachtet.

Eine Dachbegrünung - insbesondere der Gewerbebauten - ist wünschenswert, wird jedoch nicht zwingend vorgegeben, um finanzielle Belastungen der Investoren in Grenzen zu halten.

Der bisher mit Folie ausgekleidete, künstliche Bewässerungsteich kann überplant werden, weil er weder hydrologisch noch aus Naturschutzgründen Bedeutung hat und eine Gefahrenquelle darstellt.

Die jetzige Teichfläche wird im B-Plan zu 100 % als Grünbereich (E) vorgesehen und soll unter Beachtung des exponierten Standortes nach einer speziellen Pflanzliste (siehe Anlage 5) als Empfehlung des Umweltamtes begrünt werden.

Einer geringfügigen Reduzierung im westlichen Teil des vorhandenen Waldbestandes (B) und damit der Vergrößerung des Baufeldes 7 zur Sicherung der vorgeschriebenen Stellplatzanzahl ist im Blick auf die Neuanpflanzung (E) in Absprache mit dem Umweltamt des LRA zuzustimmen.

Im Rahmen der gleichen Abstimmung ist das Überplanen eines Kleingewässers mit Büschen/Bäumen im bisherigen Flurstück 1017/3 - obwohl die Bedingungen des § 26 SächsNatSchG vorliegen - akzeptabel, weil trotz möglicher Schutzvorkehrungen dessen ökologische Funktion aufgrund der fehlenden Biotopvernetzung verloren geht (Nähe zur Autobahn und eingeschlossen von GE bzw. geplantes SO Einzelhandel). Für die Beseitigung der zwei genannten Gewässer ist in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes eine naturnahe Regenrückhaltung mit Dauerstau als Ausgleichleistung zu errichten. Diese Gewässer sollen neben anderen Funktionen insbesondere der heimischen Fauna und Flora als Wasserreservoir und Lebensraum dienen.

Ausgleichsbilanz:

Mit dem für das Gewerbegebiet 1 (B-Plan 2 und 4 sowie B-Plan "Stollberger Tor") abgeschlossenen und realisierten Vertrag vom 09.12.93 zu Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und Stadtverwaltung sind die Verluste im wesentlichen ausgeglichen. Hinsichtlich der Bepflanzung sollen mit der Aufforstung (E) die geringen Verluste hinsichtlich bestehender Aufforstungen ausgeglichen werden. Bezüglich der Wasserflächen werden zum Ausgleich der erwähnten Verluste von der Stadt Stollberg zwei Teiche im Rahmen der Freiflächengestaltung westlich des Wohngebietes "Albrecht-Dürer-Straße" angelegt (siehe Entwurf Büro Helmreich vom 07.02.95 - zwischenzeitlich realisiert).

Aufgrund der neuen gesetzlichen Vorgaben (Sächs. Naturschutz-Ausgleichsverordnung vom 30.03.95) erfolgte am 03.08.95 eine erneute Berechnung der Ausgleichsbilanz zusammen mit der unteren Naturschutzbehörde des LRA Stollberg. Dabei ergab sich für das Gebiet B-Plan 4 unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten Ausgleichsmaßnahmen eine positive Gesamtbilanz. Unabhängig vom Punkte-Überschuß dieser Bilanz wurde das Anlegen der vorstehend beschriebenen Teiche in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes vereinbart.

Die im Vorverfahren von Bürgern angesprochenen Hinweise zu Tiefbrunnen im Bereich der bisherigen Flurstücke 1013 und 1011 sind geprüft worden, wobei die untere Naturschutzbehörde bestätigt hat, daß diesen ehemaligen Wasserstellen keine weitere Bedeutung zukommt.

Der Bodenaushub wird vorzugweise im Plangebiet für Geländeregulierungen und den Lärmschutzwall sowie außerhalb des Plangebietes zur Geländegestaltung im Bereich der Freifläche am „Dürer-Gebiet“ verwendet

7.3. Verkehrserschließung des Plangebietes

7.3.1. Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt vorrangig über die Planstraße A, die nördlich im Gebiet des B-Plan Nr. 2 in die Hohensteiner Straße und südlich in die Zwickauer Straße einmündet. Von diesen beiden Straßen aus besteht eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum. Gleichzeitig wird über diese Straßen die Anbindung zum Fernstraßennetz gewährleistet, weil die gegenwärtige Linienführung der B 180 auf der Hohensteiner Straße verläuft und die Zwickauer Straße die B 169 kreuzt.

Überregionale Verkehrsplanungen sehen in Verbindung mit der neuen Autobahnabfahrt Stollberg/West eine Umverlegung der B 180 vor, wobei die jetzige Stadtdurchfahrt durch eine südliche Umgehung abgelöst und in diesem Bereich eine Verbindung zur B 169 hergestellt wird. Für den Fall der Realisierung dieser Planungen kann über eine südliche Verlängerung der Planstraße A (100 bis 150 m) die äußere Erschließung wesentlich verbessert und der innerstädtische Verkehr weiter entlastet werden. Der damit neu zu schaffende Knotenpunkt (Einmündung der südlichen Verlängerung Planstraße A in umverlegte B 180) liegt sowohl außerhalb des Plangebietes B-Plan Nr. 4 als auch außerhalb der Planungshoheit der Stadt Stollberg, die an dieser Planung als betroffener Träger beteiligt wird und so ihre Vorstellungen einbringt.

7.3.2. Innere Verkehrserschließung

Das geplante Gewerbegebiet 1 benötigt aufgrund seiner West-Ost-Ausdehnung von 400 bis 700 m eine weitere parallel laufende Erschließungsstraße (Planstraße B). Von den Haupterschließungsstraßen A und B zweigen zur weiteren Erschließung die Planstraßen C, D, und F ab. Das Wohngebiet wird im wesentlichen durch die Planstraße E von der Zwickauer Straße bzw. der Planstraße F aus erschlossen. Im weiteren Wohngebiet sind Anwohnerstraßen geplant, die zum Teil bestehende Wohnstraßen bzw Wege, aus der Stadtmitte ins Plangebiet kommend, aufnehmen und fortführen (Finkenweg, Schloßblick).

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 (wirtschaftlich vertretbarer Erschließungsaufwand).

Eine punktuelle Umnutzung von Parkbuchten als Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist zulässig.

Die Gießereistraße wird nur als fußläufige Verbindung ins Plangebiet weitergeführt, um das Wohngebiet im Bereich der Baufelder 17 und 20 vom Durchgangsverkehr freizuhalten. Gleiches gilt für das südöstlich des B-Plans Nr. 4 vorgesehene Wohngebiet (B-Plan Nr. 9) . Beide Bereiche sollen von einem schmalen Grüngürtel durchzogen sein, der aus dem Kernbereich des B-Plans 4 nahe bis zum Stadtpark führen wird und sich gut als fußläufige Verbindung eignet.

Im Baufeld 9 ist eine gesonderte öffentliche Zufahrt durch den Lärmschutzwall vorgesehen, um von Südosten her das relativ große Baufeld zweckmäßig zu erreichen.

8. Erläuterung Planinhalt/Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung ist im Nutzungskonzept unter Pkt. 7.1. beschrieben und begründet, so daß sich im folgenden auf das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen konzentriert werden kann.

8.1. Maß der baulichen Nutzung

8.1.1. Gewerbegebiet

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

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

mitzurechnen sind.

Um der besonderen Eigenart gewerblicher genutzter Gebäude gerecht zu werden (z.B. große Geschosshöhen für Hallenbauten) erfolgt 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 GRZ und der Höhe baulicher Anlagen.

Die Dachform wurde nicht festgesetzt, d.h. die vorzugsweise in Frage kommenden Flachdächer sind für ein rationelles und ökonomisches Bauen möglich. Bei Satteldächern ist eine um 25 % größere Oberkante im Blick auf die städtebauliche Wirkung akzeptabel.

8.1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die festgesetzten Grundflächen- und Baumassenzahlen in den Baufeldern 4 und 8 entsprechen denen im GE, weil aufgrund der möglichen Parzellengröße mit ähnlichen Baukörpern zu rechnen ist. Besonders westlich der Planstraße B sind langgestreckte Bauten mit dem Ziel des zusätzlichen Schallschutzes wünschenswert. Analog ist in diesen Bereichen auch das Flachdach möglich.

Die festgesetzte Grundflächenzahl in den Baufeldern 12 und 14 wurde auf 0,6 begrenzt, um einerseits eine bessere Einfügung zur umgebenden Wohnbebauung zu sichern und andererseits dem vermehrten Bedarf an Baufläche insbesondere für Nebenanlagen und Stellplätze Rechnung zu tragen. Die Geschoszzahlen in den Baufeldern 12 und 14 entsprechen denen im umliegenden WA, weil aufgrund der möglichen Parzellengröße mit Baukörpern zu rechnen ist, die Wohnbauten ähnlich sind. Gleiche Begründung gilt für das hier festgesetzte Satteldach an Hauptgebäuden.

Im Baufeld 11 ist mit den Vorgaben zur GRZ und GFZ sowie der festgesetzten Höhe von 14 m die Möglichkeit der akzentuierten Bebauung mit 3 Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß in Anbetracht der zwar städtebaulich exponierten, aber hinsichtlich Fernwirkung unbedenklichen Lage bewußt vorgesehen.

8.1.3. Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung der Geschößzahl erscheint als günstigste Vorgabe für die Baukörper, wobei einerseits ausreichend architektonischer Spielraum für den Ausbau des Keller- und Dachgeschosses im Rahmen der Sächs. Bauordnung (insbesondere § 2 Abs. 4) gegeben und andererseits mit der zusätzlichen Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, d.h. Oberkante von 9 m bzw. 11,5 m, stärker aus dem Rahmen fallende Hausformen, z.B. bei sehr breiten Giebeln, unzulässig sind.

8.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Hilfe von Baugrenzen im Plan definiert.

Im Plangebiet ist offene Bauweise vorgeschrieben, weil Grenzbebauungen auch im GE sowohl gestalterisch als auch in praktischen Nachbarschaftsfragen unzweckmäßig sind. Mit Blick auf die gewerbebedingten Anforderungen sollen in großen Parzellen Gebäudelängen über 50 m zulässig sein, jedoch wegen der städtebaulichen Wirkung Fassadenlängen von 75 m nicht überschritten werden. Am Rand von Baufeldern im GE bzw. GEe kann ausnahmsweise eine größere Fassadenlänge zugelassen werden, wenn dies zur Abschirmung von eventuellen Lärmquellen gegenüber angrenzenden Wohngebieten vorteilhaft und der Baukörper ausreichend untergliedert ist.

Im WA und GEe gilt ebenso offene Bauweise in Anlehnung an die Situation im Bereich der Stadt Stollberg.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Wasserversorgung

Unmittelbar im Plangebiet befindet sich ein Hochbehälter, der aus einer Fernwasserleitung DN 300 gespeist wird. Nach Absprache mit dem zuständigen Versorgungsträger ist eine Anbindung an diese Leitungen bzw. an die vorhandene Hochbehälteranlage möglich. Bei einem Trinkwasserbedarf von mehr als 800 m³ /d ist eine zusätzliche Pumpstation einschließlich Elt-Zuführung am vorhandenen Hochbehälter erforderlich. Die zur Zeit im Gebiet verlaufende TW-Leitung DN 200 ist zu verlegen. Spezielle Investitionen (z.B. zur Vorhaltung eines erhöhten Löschwasserbedarfs) sind zwischenzeitlich geplant und ausgeführt worden.

9.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung unterliegt dem Betreiberrecht des Abwasserzweckverbandes Steegenwiesen. Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet erfordert kurzfristige Investitionen zur Errichtung der 1. Ausbaustufe der geplanten zentralen Kläranlage sowie eines Teiles der Abwasserschiene „Würschnitztal“ einschließlich des Regenüberlaufs 7 mit Pumpwerk. Außerdem

ist die teilweise Sanierung bzw. Neuverlegung des Abwassersammlers in der Zwickauer Straße Voraussetzung für die Realisierung des Gebietes.

Für den Betreiber liegt die wasserrechtliche Genehmigung des LRA Stollberg mit Bescheid Nr. 51-II-22-006-94 vom 03.03.94 für den Bau und Betrieb des Abwassersammlers im Gewerbegebiet I sowie mit Bescheid Nr. 51-II-22-004-94 vom 03.03.94 zur Einleitung von gereinigtem Abwasser aus dem RÜB 7 in den Vorflutgraben zur Würschnitz sowie zum Bau und Betrieb des Hauptsammlers und des RÜB 7 vor. Weitere Wasserrechtsbescheide liegen zum Bau und Betrieb des Rückhalteteiches am Regenüberlaufbecken 7 auf den Flurstücken Nr. 652 und 47/3 der Gemeinde Niederschnitz Registrier-Nr. 51/I/17/001/95 sowie unter Registrier-Nr. 51/IV/22/001/95 zum Bau und Betrieb des Regenüberlaufbeckens 2 auf dem Grundstück der Gemarkung Stollberg vor.

Nach dem Abwasserkonzept wird nicht verunreinigtes Dach- und Oberflächenwasser nicht in den Schmutzsammler eingeleitet, sondern im Gebiet versickert und nur bis zu max. 40 % zeitgleich zum Niederschlagsereignis in den Schmutzwassersammler eingeleitet. Das Einhalten der max. Zuflußmenge an Oberflächenwasser ist zweckmäßigerweise mit entsprechend eng dimensionierten Durchlässen am jeweiligen Kontrollschacht des Grundstücks zu gewährleisten. Wo die Flächen bzw. Bedingungen zum Versickern nicht ausreichend sind, müssen Mulden/Rigolen-Systeme bzw. Zisternen/Stauraumkanäle angelegt werden. Für extreme Niederschlagsereignisse werden Notüberläufe ins Kanalsystem vorgesehen und in diesem Zusammenhang ein höherer Abflußbeiwert zur Dimensionierung der Sammler angesetzt. Dieser Abflußbeiwert liegt bei $\phi = 0,4$ und ist für jedes Einzelflurstück einzuhalten und auf einem Berechnungsblatt mit dem Baugesuch anhand der bebauten bzw. versiegelten Oberfläche nachzuweisen.

9.3. Elt-Erschließung

Die Elt-Erschließung unterliegt der Energieversorgung Südsachsen AG (EVS). Die Elt-Planung und der Bau der Elt-Anlagen wird von der EVS selbst übernommen. In Abstimmung zwischen der EVS und der Stadtverwaltung wurden die Standorte für die Trafostationen festgelegt.

9.4. TELEKOM

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

9.5. Wärmeversorgung / Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt mit Erdgas. Fossile Brennstoffe sind im Blick auf die exponierte Lage nicht zulässig, um evtl. Emissionen im tieferliegenden, smoggefährdeten Stadtgebiet einzuschränken. Leichtes Heizöl muß zugelassen werden, weil die geringen Emissionen mit Erdgas vergleichbar sind und ein Ausschluß ungerechtfertigt in den Wettbewerb eingreifen würde.

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

9.6. 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.

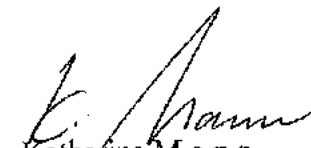
9.7. Zusammenstellung der Bausummenermittlung für die Erschließung des Gewerbegebiet 1

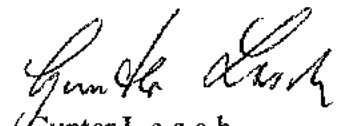
• Planung	1.492,6 TDM	
• Entwässerung	2.567,9 TDM	(25 % Anteil Straßentwässerung für RZV)
• Eltversorgung / Gasversorgung	1.075,0 TDM	
• Umverlegung Hochdruck-Wasserleitung	253,0 TDM	
• Straßen und Wege	7.819,0 TDM	
• Grünpflanzung	220,0 TDM	
• Lärmschutzanlage	300,0 TDM	
<hr/>		
Gesamt	13.727,5 TDM	

Schlußbemerkung:

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

erstellt durch Stadtverwaltung Stollberg


 Katharina M a n n
 Ltr. Stadtplanung


 Gunter L a s c h
 Mitarbeiter Stadtplanung