

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Stollberg**

## **„Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße“**

Stadt Stollberg  
Stadtplanung  
Hauptmarkt 1  
09366 Stollberg

Stand Oktober 2000

---

Bearbeiter: Frau Walter

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.3 Naturschutzobjekte	4
2.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes	5
2.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung	5
2.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
2.7 Altlasten	5
3. Höherrangige und überörtliche Planungen	6
3.1 Auswirkungen überregionaler Planungen	6
3.1.1 Grundsätze aus dem Raumordnungsgesetz (ROG)	6
3.1.2 Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP)	6
3.1.3 Aussagen des Regionalplanes „Chemnitz - Erzgebirge“	7
3.2 Auswirkungen städtischer Planungen	7
3.2.1 Flächennutzungsplan	7
3.2.2 Rahmenplan „Gewerbegebiete“ der Stadt Stollberg	8
3.2.3 Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung	8
4. Planinhalte	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise	9
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.5 Verkehrsflächen	10
4.6 Leitungsrecht	10
4.7 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	11
4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
4.10 Flächenbilanz	12

5.	<b>Erschließung</b>	12
5.1	Verkehr	12
5.1.1	Äußere Verkehrserschließung	12
5.1.2	Innere Verkehrserschließung	13
5.2	Ver- und Entsorgung	13
5.2.1	Energieversorgung	13
5.2.2	Gasversorgung	13
5.2.3	Wasserversorgung	13
5.2.4	Feuerlöschversorgung	13
5.2.5	Abwasserentsorgung	14
5.2.6	Fernmeldeversorgung	14
5.2.7	Müllentsorgung	14
6.	<b>Bodenschutz</b>	15
7.	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	16
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	16
7.1.1	Naturschutz / Landschaftsplanung	16
7.1.1.1	Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet	17
7.1.1.2	Bewertung des Eingriffes / Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	17
7.1.1.3	Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff	18
7.1.2	Immissionsschutz	20
7.2	Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse	20
7.3	Auswirkungen auf den Verkehr	20
8.	<b>Umsetzung der Planung</b>	20
Anlage 1:	<b>Pflanzliste für die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet</b>	22

## **1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Für das Plangebiet gibt es konkrete Anträge von 3 Investoren zur Ansiedlung von Gewerbe. Es ist vorgesehen auf dieser Fläche ein LKW-Fahrzeugcenter, ein Autohaus sowie ein Verkehrserziehungszentrum anzusiedeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlungen der genannten Gewerbe gemäß § 8 BauNVO geschaffen werden.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, der parallel zur Flächennutzungsplanung bearbeitet wird und dessen Festsetzungen mit dem künftigen Flächennutzungsplan übereinstimmen.

Das Plangebiet umfasst den in der Rahmenplanung zur Gewerbegebietentwicklung GE III zur gesonderten Überplanung ausgewiesenen Bereich zwischen der B 169 und dem ehemaligen Bahndamm.

Durch die direkte Lage des Plangebietes an der Bundesstraße B 169 ist der Siedlungsanschluss gegeben.

Da keine aufwendigen Erschließungsstraßen erforderlich sind, ist eine kurzfristige und wirtschaftliche Umsetzung der Gewerbeansiedlung möglich.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Stollberg direkt an der B 169 und wird im Westen von der ehemaligen Bahnlinie und im Süden vom neuen Autobahnzubringer (B 169 neu) begrenzt. Im Norden grenzt das Gebiet an das Flurstück 383/1.

Die Größe des Plangebietes umfasst ca. 2,4 ha.

### **2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr.:

**373/1; 379/1; 381/1; 849/1; 851/1; 853/1; 855/1; 858/1 sowie teilweise die Flurstücke 367/4; 860 und 1365/9 und 1365/11 der Gemarkung Stollberg.**

### **2.3 Naturschutzobjekte**

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts bzw. Schutzgebiete mit wasserrechtlichen Festsetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Nach § 26 SächsNatSchG geschützte Biotope kommen nicht vor.

## 2.4 Derzeitige Nutzung des Bebauungsplangebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt gegenwärtig brach. Zum Teil sind auf dieser Fläche wilde Deponien entstanden.

## 2.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit vorwiegend gewerblicher Nutzung. In südlicher Richtung befindet sich unmittelbar am neuen Autobahnezubringer (B 169 neu) das Agrochemische Zentrum.

Westlich des Plangebietes ist ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorgesehen (Erweiterungsfläche GG III), diese wird lediglich durch den ehemaligen Bahndamm unterbrochen.

Im Norden grenzt entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan eine Mischgebietsfläche an.

Im Osten befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. die Wohnbebauung „An der Buche“.

Nutzungskonflikte durch die Überplanung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

Auch im Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu befürchten.

Zwischen dem angrenzende Bereich der Wohnbebauung „An der Buche“ und dem Plangebiet verläuft die bestehende Bundesstraße B 169. Durch die Lage des Wohngebietes unmittelbar an der B 169 besteht bereits eine Vorbelastung, welche durch die Überplanung des Gebietes nicht wesentlich verändert wird.

Des Weiteren befindet sich direkt an der Einmündung Bundesstraße/ Anliegerstraße „An der Buche“ das Autohaus Bemdorf, so dass die eigentliche Wohnnutzung erst in einem größeren Abstand zum Plangebiet liegt.

## 2.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

<i>Flurstücksnummer</i>	<i>Eigentümer</i>
373/1; 379/1; 381/1; 849/1; 853/1; 855/1; 858/1; 860	Treuhand
1365/9; 1365/11	RT ZBE Agroch. Zentrum (Bahndamm)
367/4	Bundesstraßenverwaltung (B 169)
851/1	privat (Wirtschaftsweg)

## 2.7 Altlasten

Im Plangebiet sind nach Aussage des Umweltamtes (SG Altlasten/ Bodenschutz) im Landratsamt Stollberg sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Zum Teil sind jedoch auf dem derzeit brach liegenden Gelände wilde Ablagerungen erkennbar, welche im Zuge der Überplanung bzw. Bebauung der Grundstücke zu beräumen sind.

### 3. Höherrangige und überörtliche Planungen

#### 3.1 Auswirkungen überregionaler Planungen

##### 3.1.1 Grundsätze aus dem Raumordnungsgesetz (ROG)

Für das Plangebiet relevante Grundsätze des Raumordnungsgesetzes sind u.a.

- Die Struktur des Gesamttraumes soll mit einem ausgewogenen Verhältnis von Verdichtungsräumen und ländlichen Räumen entwickelt werden.
- Die Lebensbedingungen der Bevölkerung, insbesondere die Erwerbsmöglichkeiten, die Wohnverhältnisse, die Umweltbedingungen sowie die Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sind zu verbessern.
- Förderung der zentralen Orte mit den zugehörigen Einrichtungen (in einer für die Bevölkerung zumutbaren Entfernung).
- Für die sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter, insbesondere von Wasser, Grund und Boden ist zu sorgen.

##### 3.1.2 Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für den Planungsbereich durch den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.08.1994 definiert. Daraus ergeben sich folgende Schwerpunkte:

- Ziel II, Punkt 1.4.4:  
In den zentralen Orten sind öffentliche Mittel insbesondere:
  - zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes durch Ausbau und Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen
  - zur Schaffung attraktiver Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbe, Industrie besonders durch den Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur
  - zur umweltschonenden Verkehrserschließung
  - zur umweltgerechten und kostengünstigen Ver- und Entsorgung einzusetzen.
- Ziel II, Punkt 1.4.11.2:  
Die Stadt Stolberg als Mittelzentrum soll Standortvoraussetzungen für den Erhalt und die Ansiedlung von Betrieben der Industrie und des Dienstleistungsbereiches bieten und damit für ihren Verflechtungsbereich die Schaffung eines breiten Angebotes an Arbeitsplätzen ermöglichen.
- Ziel III, Punkt 1:  
Beachtung der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege

- Ziel III, Punkt 4 (Siedlungswesen)  
Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen dem Bedarf entsprechend ausgewiesen werden. Dies soll vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen.
- Ziel III, Punkt 5.1 (Wirtschaft)  
Die Schaffung guter Standortbedingungen soll dazu führen, dass durch die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe ausreichend Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze geschaffen werden und die Wirtschaftskraft nachhaltig gestärkt wird.
- Ziel III, Punkt 5.4 (Industrie und Gewerbe)  
5.4.1: In allen Gemeinden sollen ausreichend gewerbliche Bauflächen ausgewiesen und zur Verfügung gestellt werden.  
  
5.4.4 Für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes bedeutsame Investitionen sollen in allen Gemeinden möglich sein, soweit die infrastrukturellen Voraussetzungen vorhanden sind oder geschaffen werden. (Der Standort ist ausgesprochen verkehrsgünstig angebunden durch die Nähe zur BAB 72, durch die zukünftige Anschlussstelle „Stollberg-West“ und der bereits festgelegten neuen Streckenführung der B 169).  
  
5.4.7: Die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege sind bei der Ansiedlung von Industrie und Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.
- Ziel III, Punkt 18.3.1 (Immissionsschutz)  
Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen sollen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.

### 3.1.3 Aussagen des Regionalplanes „Chemnitz - Erzgebirge“

- Grundsätze zur Entwicklung der regionalen Wirtschaft (G 5.0):
  - Für die Herausbildung der Wirtschaftsstruktur notwendige Standortvoraussetzungen sollen hergestellt und nachhaltig gesichert werden. Dabei sollen besonders für die Entwicklungserfordernisse der kleinen und mittelständischen einheimischen Unternehmen in den regionalen Teilräumen günstige Rahmenbedingungen geschaffen werden.
  - Die wirtschaftlichen Standortattraktivität der Region für die Wirtschaft soll gezielt verbessert und u.a. besonders durch die Vorhaltung ausreichender Entwicklungsflächen für Unternehmen durch geeignete städtebauliche Strukturen sowie den Ausbau der notwendigen Infrastruktur gestärkt werden.

## 3.2 Auswirkungen städtischer Planungen

### 3.2.1 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Stollberg liegt ein Flächennutzungsplanentwurf vor.

Im Flächennutzungsplanentwurf ist das vorliegende Plangebiet als Fläche für Gewerbenutzung ausgewiesen.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen, so dass die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) gegeben sind.

### **3.2.2 Rahmenplan „Gewerbegebiete“ der Stadt Stollberg**

Das Plangebiet stellt eine Teilfläche des Rahmenplanes „Gewerbegebiete“ der Stadt Stollberg dar. Der Rahmenplan beinhaltet die Entwicklung und Schaffung weiterer Gewerbeflächen für Neuansiedlungen, nachdem die bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen (GG I) weitestgehend belegt sind. Der weitere Bedarf an neuen Gewerbeflächen rechtfertigt sich auch aus der mittelzentralen Lage der Stadt Stollberg entlang der „Industrieschiene Chemnitz - Zwickau“.

Der Rahmenplan zeigt ein schlüssiges Konzept für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die Flächennutzung, Verkehr und Grünordnung in Verbindung mit einer zeitlich gestaffelten Realisierung der Vorhaben auf.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Empfehlungen zur schrittweisen Umsetzung der Planung und damit Bereitstellung von Gewerbeflächen für Neuansiedlungen entsprechend dem Bedarf.

Gemäß Rahmenplan ist das Plangebiet (Teilfläche zwischen Bahndamm und Bahnhofstraße) unabhängig von der Erweiterungsfläche Gewerbegebiet III zu sehen und somit gesondert zu überplanen.

Für dieses Plangebiet liegen bereits konkrete Anträge zur Ansiedlung von Gewerbe vor. Da mit der unmittelbaren Lage an der B 169 keine aufwendigen Erschließungsstraßen erforderlich sind, ist eine kurzfristige und wirtschaftliche Umsetzung der Gewerbeansiedlung möglich.

### **3.2.3 Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung**

Durch die Stadt Stollberg wurde die Erarbeitung einer agrarstrukturellen Entwicklungsplanung in Auftrag gegeben.

Da es sich bei der zu überplanenden Fläche um eine Brachfläche handelt, erfolgt mit der Ausweisung als Gewerbegebietsfläche kein Flächenentzug für die Landwirtschaft.

## **4. Planinhalt**

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

Im Plangebiet sind Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB (Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen) gewährleistet werden.

Zur Erhaltung der Attraktivität der Stollberger Innenstadt und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung ist die Ansiedlung von Einzelhandel vorrangig im innerstädtischen

Bereich (Altstadtbereich) sowie auf einer gesondert dafür vorgesehenen Fläche (Sondergebiet „Stollberger Tor“) vorgesehen.

Demnach wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass Handelseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höchstwerte entsprechend der Eintragungen in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil A festgelegt.

Mit der Entwicklung als Gewerbegebiet soll durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie Baumassenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine optimale Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke ermöglicht werden. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Festsetzung der Grundflächenzahl, Baumassenzahl sowie der maximalen Gebäudehöhe ausreichend.

Die max. Gebäudehöhe wurde mit 11 bzw. 13 m über dem Bezugspunkt im Bereich der Bahnhofstraße festgesetzt. Dies entspricht einer max. Gebäudehöhe von ca. 10 m über dem bestehenden Gelände. Mit dieser Festsetzung wird dem Ziel der städtebaulichen Einordnung der Neubebauung in das Gesamtgebiet entsprochen.

Damit bei der Anordnung von geneigten Dächern keine Nachteile bezüglich der technologisch erforderlichen Gebäudehöhe entstehen, darf bei geneigten Dächern die Firsthöhe die festgesetzte max. Höhe der Gebäudeoberkante um bis zu 25 % überschreiten. Für die Traufhöhe gilt in jedem Fall die festgesetzte max. Höhe der Gebäudeoberkante als Obergrenze.

#### **4.3 Bauweise**

Nach § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Bauflächen offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die Länge der Gebäude auf max. 50 m begrenzt.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Entlang der bestehenden B 169 wurde ein nicht bebaubarer Bereich von 5 m für das Bau-  
feld 1 und 3 m für die Baufelder 2 und 3 festgesetzt.

Da das Bau-  
feld 1 unmittelbar im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ B 169 neu liegt, wurde hier ein größerer nicht überbaubarer Randbereich gewählt. Im Bereich der B 169 neu wird entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung ein Randbereich von 11 m von der Bebauung freigehalten.

#### 4.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Osten von der bestehenden B 169 (Bahnhofstraße) und im Süden von dem neuen Autobahnezubringer B 169 (neu) tangiert.

Entsprechend den Abstimmungen mit dem Straßenbauamt sind Forderungen zu Festsetzungen hinsichtlich der Näherungen an die Bundesstraße entsprechend § 9 FStrG sowohl im Bereich der bestehenden als auch der neuen B 169 nicht notwendig.

So wurde bereits in dem Nachbarbebauungsplan Nr. 16 „Erweiterungsfläche Gewerbegebiet III/1“ keine Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone entlang der B 169 neu vom Straßenbauamt gefordert.

Entsprechend den Vorabstimmungen mit dem Straßenbauamt Zwickau zum vorliegenden Planentwurf bestehen im Hinblick auf die zu erwartende Rückstufung der derzeitigen B 169 ebenfalls keine Forderungen bezüglich der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (20 m bzw. 40 m).

Durch die direkte Lage des Plangebietes an der Bahnhofstraße (bestehende B 169) ist verkehrsseitig die äußere Erschließung bereits gegeben.

Als innere Erschließung sind 2 Zufahrtsstraßen zu den Baufeldern vorgesehen (Planstraße A und B). Dabei wird die Planstraße A als gemeinsame Einfahrt für die Baufelder 1 und 2 genutzt. Für die Planstraße A ist eine Widmung als Privatstraße vorgesehen.

Wendemöglichkeiten sind in den jeweiligen Gewerbegrundstücken vorzusehen und nach dem größten, das Grundstück befahrenden Kfz zu bemessen..

Das Baufeld 3 erhält eine Zufahrt über die Erweiterung der bestehenden „Weges zur Hasenbude“. Die Zufahrt zur „Hasenbude“ ist derzeit als öffentlicher Feldweg gewidmet. Mit der Erweiterung bzw. dem Ausbau der bestehenden Zufahrt im Bereich des Plangebietes wird die bisherige Nutzung nicht eingeschränkt.

Um weitere Einfahrten im Bereich der Bahnhofstraße auszuschließen, ist eine Zufahrt zu den Baufeldern 1-3 nur über die Planstraßen A bzw. B zulässig.

#### 4.6 Leitungsrecht

Zur Sicherung der Versorgung des Plangebietes bzw. zur Entsorgung benachbarter Plangebiete wurde neben der Planstraße B im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche für die Versorgungsträger (Stadtwerke, RZV Wasserversorgung, Abwasserzweckverband und Fernmeldewesen) festgesetzt.

Des Weiteren wurden nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern mit Leitungsrechten zu belastende Flächen entlang der Plangebietsgrenze am ehemaligen Bahndamm sowie entlang der Plangebietsgrenze an der Bahnhofstraße festgesetzt.

#### 4.7 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ziel der im Plangebiet durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen bzw. Festsetzungen ist eine landschaftsverträgliche Gestaltung bzw. Einordnung des Plangebietes.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Bahnhofstraße sowie der relativ geringen Fläche des Plangebietes ist ein Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes nicht möglich.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Stollberg wurde als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff im Plangebiet durch Versiegelung und Neubebauung eine Nachpflanzung im Bereich des Seminarparkes in Stollberg vorgeschlagen. Diese Maßnahme soll den Bestand der wertvollen innerstädtischen Parkanlage sichern.

#### **Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet**

Die nicht überbaubaren Flächen sowie die nicht überbauten Flächen bebaubarer Grundstücke sind entsprechend den textlichen Festsetzungen als Grünfläche zu gestalten und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Für die Begrünung innerhalb des Plangebietes sind die Pflanzen der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste zu verwenden (Anlage 1).

Entlang der Plangebietsgrenzen ist im Abstand von 10 - 15 m Großgrün (einheimische Laubbäume mit StU mind. 12-14 cm) zu pflanzen.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet soll die Neubebauung in die Umgebung eingebunden und das Gebiet landschaftsgerecht gestaltet werden.

#### **Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff**

In den Vorabstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Stollberg wurde als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff im Plangebiet eine Nachpflanzung im Seminarpark in Stollberg vorgeschlagen. Der Seminarpark ist als wertvolle innerstädtische Parkanlage wegen der Überalterung seines Gehölzbestandes im Bestand gefährdet.

Aufgrund von Absterbeerscheinungen mussten bereits mehrere Gehölze beseitigt werden, bei einer Vielzahl von Bäumen wird eine Beseitigung in den nächsten Jahren erforderlich werden. Es sind daher umfangreiche Nachpflanzungen notwendig, um diese wertvolle Grünstruktur in der Innenstadt dauerhaft zu erhalten und im weiteren Bestand zu sichern.

Die Ausgleichsmaßnahme wurde im grünordnerischen Beiplan zum Bebauungsplan dargestellt und begründet.

#### **4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Da durch das Verkehrsaufkommen auf der B 169 alt und neu mit einer gewissen Lärmbelastung für das Plangebiet selbst zu rechnen ist, wurde festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur auf der der Straße abgewandten Seite zulässig sind.

Für die angrenzenden Bereiche sind Probleme des Immissionsschutzes nicht zu erwarten. Bei dem im Westen angrenzenden zukünftigen Gewerbegebiet III sowie dem Mischgebiet im Norden bestehen keine Nutzungskonflikte.

Auch für die Wohnbebauung „An der Buche“ ist keine Beeinträchtigung zu erwarten, da zwischen dem Plangebiet und der Wohnbebauung die bestehende Bundesstraße B 169 verläuft. Durch die Lage des Wohngebietes unmittelbar an der B 169 besteht bereits eine Vorbelastung, welche durch die Überplanung des Gebietes nicht wesentlich verändert wird. Des Weiteren befindet sich direkt an der Einmündung Bundesstraße/ Anliegerstraße „An der Buche“ das Autohaus Berndorf, so dass die eigentliche Wohnnutzung erst in einem größeren Abstand zum Plangebiet liegt.

#### 4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan unter Punkt II des Textteiles B bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der ausschließlich gewerblichen Nutzung wird von der Festsetzung einer bestimmten Dachform, Dachneigung sowie Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) abgesehen. In der jeweiligen Objektplanung kann dadurch individueller und praktikabler auf technologisch bedingte Anforderungen in Form und Gestalt der Baukörper eingegangen werden. Gerade in gewerblichen Baugebieten werden durch die Festsetzung von Dachform und Dachneigung bestimmte Produktionsprozesse eingeschränkt, so dass oft Befreiungsanträge erforderlich werden. Dies soll in der vorliegenden Planung vermieden werden.

Neben der in jedem Baufeld zulässigen Werbesäule ist entsprechend den textlichen Festsetzungen der vorhandene Gittermast im Bereich des Baufeldes 1 für Werbezwecke nutzbar.

#### 4.10 Flächenbilanz

Bruttobaulandfläche (Geltungsbereich)	2,40 ha	100 %
davon entfallen auf:		
- Verkehrsflächen (Planstraßen A und B)	0,18 ha	7,5 %
- Nettobaulandfläche	2,22 ha	92,5 %

### 5. Erschließung

#### 5.1 Verkehr

##### 5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist äußerst verkehrsgünstig gelegen. Mit dem neuen Autobahnzubringer, der im Süden das Gebiet tangiert, ist nach Fertigstellung der Autobahnanschlussstelle Stollberg-West eine Anbindung an die BAB 72 Chemnitz-Hof gegeben.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der bestehenden B 169 (Bahnhofstraße).

Durch die direkte Lage des Plangebietes an der Bahnhofstraße bzw. unmittelbar am Autobahnzubringer ist die äußere Verkehrserschließung bereits gegeben. Zur Erschließung der Baufelder sind lediglich Einfahrten von der bestehenden B 169 erforderlich.

Zur verkehrstechnischen Ausrüstung der Straßenanschlüsse sowie deren Anpassung an die bestehenden Verhältnisse ist ein Markierungsplan zu erarbeiten und mit Bestätigung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde dem Straßenbauamt Zwickau vorzulegen.

### 5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Als innere Erschließung sind 2 Zufahrtsstraßen zu den Baufeldern vorgesehen (Planstraße A und B). Dabei wird die Planstraße A als gemeinsame Einfahrt für die Baufelder 1 und 2 genutzt. Für die Planstraße A ist eine Widmung als Privatstraße vorgesehen.

Das Baufeld 3 erhält eine Zufahrt über die Erweiterung des bestehenden „Weges zur Hasenbude“. Diese Zufahrt ist derzeit als öffentlicher Feldweg gewidmet. Die bisherige Nutzung wird durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt.

Um weitere Einfahrten im Bereich der Bahnhofstraße auszuschließen, ist eine Zufahrt zu den Baufeldern 1-3 nur über die Planstraßen A bzw. B zulässig.

## 5.2. Ver- und Entsorgung

### 5.2.1 Energieversorgung

Entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Stollberg zur Rahmenplanung „Erweiterungsfläche Gewerbegebiete“ ist eine Versorgung des Plangebietes prinzipiell möglich.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bahnhofstraße. Es ist eine gemeinsame Leitungsführung (Strom und Gas) mit dem Abwasserkanal vorgesehen.

### 5.2.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes ist analog der Stromversorgung über die Bahnhofstraße vorgesehen. Es erfolgt eine gemeinsame Leitungsführung mit dem Abwasserkanal.

### 5.2.3 Wasserversorgung

Eine trinkwasserseitige Erschließung des Planungsgebietes ist über die vorhandene Versorgungsanlagen gegeben.

### 5.2.4 Feuerlöschversorgung

Durch den Einbau eines Hydranten in die vorhandene Versorgungsleitung DN 300 kann die Löschwasserversorgung des Plangebietes über das öffentliche Trinkwassernetz voll abgesichert werden.

### 5.2.5 Abwasserentsorgung

Für die Realisierung des Gewerbegebietes an der Bahnhofstraße ist zur Schmutzwasserentsorgung auch die äußere Erschließung herzustellen.

Da ein zentraler Abwassersammler in der Bahnhofstraße noch nicht vorhanden ist, ist zur Entsorgung des Plangebietes ein Abwasserkanal in der Bahnhofstraße bis zur Einmündung in den Mischwassersammler Zwickauer Straße zu errichten. Von dort aus wird das Abwasser dem RÜB 2 am Detlef-Lang-Platz zugeleitet.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Ausgenommen davon sind Sicker- und Dränagewässer. Diese sind gesondert abzuleiten. Hierzu bietet sich z.B. die Einleitung in den Straßengraben entlang der B 169 an.

Das auf der Plangebietsfläche anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit durch geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung, Versickerungsmulden) auf den Bauflächen zurückgehalten und versickert werden.

Für gewerbliche Abwässer mit gefährlichen Inhaltsstoffen ist vor der Einleitung in die Kanalisation eine Vorbehandlung erforderlich. Die Art der Vorreinigung ist durch die untere Wasserbehörde zu prüfen und wasserrechtlich zu genehmigen.

Der zu errichtende Abwasserkanal in der Bahnhofstraße wird so ausgebildet, dass die Abwasserentsorgung des benachbarten Plangebietes (Gewerbegebiet III) zukünftig in diesen Kanal einbinden kann. Da die Abwasserentsorgung des Gewerbegebietes III im Trennsystem erfolgen soll, wird nur das Schmutzwasser des GG III in den Kanal geleitet. Das Niederschlagswasser wird in dem geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und der Vorflut zugeführt.

### 5.2.6 Fernmeldeversorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Die im Planbereich befindlichen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom sind bei der Bauausführung vor Beschädigungen zu schützen

Da es sich bei den bestehenden Fernmeldeanlagen im Plangebiet um Freileitungen handelt, ist im Zuge der Bebauung des Gebietes eine Umverlegung der Leitungen erforderlich.

### 5.2.7 Müllentsorgung

Das Plangebiet ist in die Entsorgungsplanung der entsorgungspflichtigen Körperschaft einzubeziehen. Müllcontainer und Müllgefäße sind in ausreichender Größe und Beschaffenheit auf den privaten Baugrundstücken vorzuhalten, so dass eine ganzjährige öffentliche Müllabfuhr sichergestellt ist.

Zur Entsorgung des Plangebietes sind Bereitstellungsplätze für Müllgefäße direkt an der Bahnhofstraße vorzusehen oder eine Einfahrt- und Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge im zu entsorgenden Grundstück zu sichern.

Bei einer evtl. Wohnnutzung ist bei der Konzipierung der Stellflächen für Müllgefäße auf den Grundstücken ein Stellplatz für die „Blaue Tonne“ zur Papierentsorgung vorzusehen.

Zur Entsorgung von gewerblichen Restabfällen haben die Gewerbetreibenden einen Einzelvertrag mit dem Landratsamt Stollberg abzuschließen bzw. bei einem geringen Anfall von „hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen“ einen Freistellungsantrag vom Anschluss- und Benutzungszwang beim Landratsamt Stollberg zu stellen. Für die Entsorgung ihrer Wertstoffe sind die Gewerbetreibenden selbst verantwortlich.

## 6. Bodenschutz

Folgende Grundsätze sind zu beachten:

- Anfallender Erdaushub ist vor Ort zur Geländemodellierung einzusetzen.
- Der Mutterboden ist grundsätzlich wiederzuverwenden.
- Nicht verwendbarer Erdaushub ist sortenrein zwischenzulagern.
- Bei der Baudurchführung sind Abfälle, vor allem wieder verwertbare Abfälle, getrennt zu erfassen und der Verwertung zuzuführen.
- Soweit wie möglich sind bei der Baudurchführung Recyclingmaterialien zu verwenden (zum Beispiel Bauschutt für Wegebau).
- Überschüttungen von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen sind unzulässig.
- Der Unterboden ist getrennt nach Bodenarten (Substratzusammensetzung) zu erfassen, zwischenzulagern, auf seine Verwertungseignung zu prüfen und einer Wiederverwendung zuzuführen.
- Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (Verwertung als Baustoff).
- Entsprechend der Eignung ist die jeweils höherwertige Folgenutzung vorzuziehen.
- Kann Bodenaushub nicht sofort verwertet werden, so ist dieser in trapezförmigen Mieten so zwischenzulagern, dass Verdichtung, Erosion und Vernässung vermieden werden.
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Verschlammung, Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen) sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken und nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen.
- Bauunterkünfte, Lager-, Arbeits- und Stellflächen sollen in Hinblick auf Vermeidung von Stoffeinträgen in den Boden auf befestigten Flächen und im Bereich zukünftiger Versiegelung eingerichtet werden.
- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden sind bei der Lagerung von Bauabfällen und beim Umgang mit Betriebsstoffen geeignete Vorkehrungen zu treffen.

- In den nicht zur **Bebauung** vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- Grundsätzlich sind die Abfälle entsprechend dem Abfallgesetz zu entsorgen.

Bei Auftreten von Spuren alten Bergbaues ist das Bergamt Chemnitz davon in Kenntnis zu setzen.

Das Landesamt für Archäologie bietet frühzeitige Untersuchungen des Geländes an, um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden.

## 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

#### 7.1.1 Naturschutz / Landschaftsplanung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der B 169, unweit des neu entstandenen Kreuzungspunktes der B 169 mit dem neu errichteten Autobahnzubringer.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Brache, welche unmittelbar an den städtischen Siedlungskörper angrenzt. Da auch in südlicher Richtung (südlich des neuen Autobahnzubringers) bereits eine Bebauung vorhanden ist, entspricht die Plangebietsfläche einer größeren Baulücke.

Durch die direkte Lage an stark frequentierten Verkehrsflächen weist diese Fläche eine geringe Wertigkeit für Naturschutz und Landschaftsbild auf.

Zudem verläuft durch das Plangebiet eine Anliegerstraße als Zufahrt zur Kleingartenanlage „Grüner Winkel“ und zur Gaststätte „Hasenbude“.

Ein Großteil der Fläche wurde bereits mit dem Bau des Autobahnzubringers zeitweise in Anspruch genommen und durch die Baumaßnahme beeinträchtigt.

Dennoch sind durch die geplante Überbauung und der damit verbundenen Bodenversiegelung im Plangebiet nachhaltige Eingriffe im Sinne des § 8 SächsNatSchG zu erwarten.

Ziel der Planung ist es, diese Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes so gering wie möglich zu halten und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen angemessen auszugleichen.

Als Maßnahme der Eingriffsminimierung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Lagerplätze und Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind. (Davon ausgenommen werden lediglich Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.)

Des Weiteren wurden im Plangebiet grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt, um eine landschaftsverträgliche Gestaltung bzw. Einordnung des Plangebietes zu erzielen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Bahnhofstraße sowie der relativ geringen Fläche ist ein Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanes nicht möglich. Der Ausgleich muss daher auf einer gesonderten Fläche vorgesehen werden.

### 7.1.1.1 Grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet

Die nicht überbaubaren Flächen sowie die nicht überbauten Flächen bebaubarer Grundstücke sind entsprechend den textlichen Festsetzungen als Grünfläche zu gestalten und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Für die Begrünung innerhalb des Plangebietes sind die Pflanzen der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste zu verwenden (Anlage 1).

Entlang der Plangebietsgrenzen ist im Abstand von 10 - 15 m Großgrün (einheimische Laubbäume mit StU mind. 12-14 cm) zu pflanzen.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet soll die Neubebauung in die Umgebung eingebunden und das Gebiet landschaftsgerecht gestaltet werden.

### 7.1.1.2 Bewertung des Eingriffes / Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Durch die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen sowie Verkehrsflächen werden Flächen versiegelt, die damit vollständig für Natur und Landschaft verlorengehen. Die Versiegelung von bisher unbefestigten Flächen führt zu funktionalen Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Klima sowie der Pflanzen- und Tierwelt.

Als Orientierungshilfe für die Bewertung des Eingriffes wird die formale Punktebewertung nach der Ausgleichsverordnung herangezogen.

Um die Neuversiegelung zu ermitteln, wird die zu erwartende Flächeninanspruchnahme mit der gegenwärtig vorherrschenden Nutzungsstruktur verglichen. Die entstehende Differenz an versiegelten Flächen stellt die Grundlage für den zu ermittelten Ausgleichsbedarf dar.

#### Ermittlung des Ausgleichsbedarfes:

Größe der Eingriffsfläche: ca. 2,4 ha

#### • gegenwärtiger Bestand:

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Brachfläche. Zum Teil sind auf dem Gelände wilde Deponien entstanden, welche im Zuge der Überplanung bzw. Bebauung der Grundstücke zu beräumen sind. Zudem liegt die Eingriffsfläche an stark frequentierten Verkehrsflächen, so dass insgesamt von einer geringen Wertigkeit für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

Zur Bewertung der Fläche vor dem Eingriff wird daher die Wertzahl 0,2 angenommen.

Durch das Plangebiet verläuft bereits die Zufahrtsstraße zur „Hasenbude“. Des Weiteren beinhaltet das Plangebiet bereits versiegelte Flächen im Bereich der Bahnhofstraße.

#### Flächenermittlung:

- versiegelte Fläche:  $3,0 \text{ m} \times 90 \text{ m} + 2 \times 3,0 \text{ m} \times 30 \text{ m} = 450 \text{ m}^2$

- Brachfläche mit wilden Deponien:  $24.000 \text{ m}^2 - 450 \text{ m}^2 = 23.550 \text{ m}^2$

- Bestand nach Umsetzung des Bebauungsplanes (maximale Beeinträchtigung):

Es wird von der maximal zulässigen Versiegelung der Fläche ausgegangen. Die Restflächen sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zum B-Plan als Grünfläche zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Flächenermittlung:

- versiegelte Fläche:

Straßenverkehrsfläche mit 1.800 m<sup>2</sup>

Nettobaulandfläche mit GFZ von 0,8 = 22.200 m<sup>2</sup> x 0,8 = 17.760 m<sup>2</sup>

= versiegelte Fläche: 19.560 m<sup>2</sup>

- begrünte Fläche: 4.440 m<sup>2</sup>

**Tabelle 1:** Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Flächenwert vor dem Eingriff		Flächenwert nach dem Eingriff	
Teilfläche	Wertigkeit	Teilfläche	Wertigkeit
Eingriffsfläche : 24.000 m <sup>2</sup>		Eingriffsfläche: 24.000 m <sup>2</sup>	
- versiegelte Fläche: 450 m <sup>2</sup>	0	- versiegelte Fläche: 19.560 m <sup>2</sup>	0
- Brachfläche mit Deponien: 23.550 m <sup>2</sup>	0,2	- begrünte Fläche: 4.440 m <sup>2</sup>	0,2
Gesamtflächenwert:	<b>4.710</b>	Gesamtflächenwert:	<b>880</b>
<b>Differenz der Flächenwerte: 3.830</b>			

Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 3.830 Biotoppunkten ermittelt. Diesem Ausgleichsbedarf ist die geplante Ausgleichsmaßnahme gegenüberzustellen.

### 7.1.1.3 Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff

In den Vorabstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Stollberg wurde als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff im Plangebiet die Sanierung des Seminarparkes in Stollberg vorgeschlagen.

Der Vorschlag resultiert aus den jahrelangen Bemühungen der Stadtverwaltung sowie der unteren Naturschutzbehörde, den Bestand der Parkanlage dauerhaft zu sichern.

Der Seminarpark ist als wertvolle innerstädtischen Parkanlage aufgrund der Überalterung seines Gehölzbestandes im Bestand gefährdet.

Im Laufe der Jahre sind neben den Absterbeerscheinungen infolge Überalterung der Gehölze auch Schädigungen des Gehölzbestandes durch angrenzende Baumaßnahmen im Randbereich der Parkanlage eingetreten (Aufschüttungen und Abgrabungen in Verbindung mit dem Sparkassenbau).

Da die Parkanlage als zentraler Stadtpark einen Anziehungspunkt für zahlreiche Besucher, Anwohner und Spaziergänger darstellt und vor allem im Bereich des Spielplatzes auch von Kindergartengruppen genutzt wird, mussten eine Vielzahl der Bäume aus Sicherheitsgründen beseitigt werden. Bei mehreren Bäumen wird eine Beseitigung in den nächsten Jahren erforderlich werden. Es sind daher umfangreiche Nachpflanzungen notwendig, um diese wertvolle Grünstruktur in der Innenstadt dauerhaft zu erhalten und im weiteren Bestand zu sichern.

Der Seminarpark ist von großer historischer Bedeutung für das Stollberger Stadtgebiet. Der Park wurde Anfang des 20. Jahrhunderts angelegt, z.T. war bereits damals Altbaumbestand vorhanden.

Als dominierende Baumarten sind Linde, Kastanie, Ahorn und Buche zu nennen, als Sträucher Zaubernuss und Eibe.

Mit einer Fläche von ca. 1,8 ha erfüllt er als grüne Insel im Innenstadtbereich eine wesentliche Erholungsfunktion und dient auch vielen Tieren als Futterquelle sowie als Brut- und Nistplatz.

Es wurde daher im Informellen Rahmenplan des Landkreises vorgeschlagen, die Parkanlage als Geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) gemäß dem Sächsischen Naturschutzgesetz unter Schutz zu stellen. Die Schutzwürdigkeit des Parkes wird damit unterstrichen.

Dem Park wird schon seit jeher eine große Bedeutung beigemessen. Umfangreiche Bestandserfassungen erfolgten bereits über Schüler des angrenzenden Gymnasiums Ende der 70er Jahre.

Es folgten weitere Kartierungen des Gehölzbestandes durch das Landratsamt sowie die Stadtverwaltung.

Im Rahmen des Europäischen Naturschutzjahres 1995 wurden für eine umfassende Sanierung der Parkanlage durch die Stadtverwaltung Fördermittel beantragt. Eine Förderung wurde durch das RP leider abgelehnt.

Da es sich bei der Sanierung des Seminarparkes um eine umfangreiche Investition für die Stadt Stollberg handelt, die über den gewöhnlichen Pflegeaufwand einer Parkanlage hinausgeht, war eine Bereitstellung der Mittel im Haushalt ohne Zuwendung nicht möglich.

Eine dringend erforderliche Verjüngung des Baumbestandes konnte daher aus Kostengründen bislang nicht realisiert werden.

Aufgrund der großen Bedeutung der Maßnahme für die Erhaltung und Aufwertung eines wesentlichen innerstädtischen Grünbereiches, wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde mehrfach angeregt, die dringend erforderliche Nachpflanzung im Rahmen einer zu erbringenden Ausgleichsmaßnahme einzuordnen.

Die bisher im Gebiet der Stadt Stollberg erbrachten Ausgleichsmaßnahmen erfolgten vorwiegend im Außenbereich.

Da bei dem Bebauungsplan zum Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße ein Eingriff in einem siedlungsnahen Bereich erfolgt, wurde hierzu der Seminarpark als eine innerstädtische Fläche für die Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen.

Ziel der Sanierung ist eine Verjüngung des Baumbestandes durch Neuanpflanzung von Gehölzen.

Zu der geplanten Sanierung des Seminarparkes als Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan wurde ein grünordnerischer Beiplan erarbeitet, der dem Bebauungsplan beigelegt wird. Im Plan sind Gehölzbestand und nachzupflanzende Gehölze dargestellt. Die durch Absterbeerscheinungen gefährdeten Gehölze wurden gesondert gekennzeichnet.

Die Auswahl der nachzupflanzenden Gehölze sowie die hierfür vorgesehenen Standorte entsprechen dem bereits 1996 in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde aufgestellten Konzept für eine Neugestaltung des Seminarparkes.

Nach einer Kostenschätzung betragen die Aufwendungen für die Nachpflanzung ca. 20.000,- DM.

Es wird davon ausgegangen, dass mit diesem Kostenaufwand das Defizit von 3.830 Biotoppunkten ausgeglichen werden kann.

Die geplante Nachpflanzung im Seminarpark wird zwischen der Stadt Stollberg und der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Stollberg als Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft durch die Neubebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 vertraglich vereinbart.

### 7.1.2 Immissionsschutz

Probleme des Immissionsschutzes sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nicht zu erwarten.

Bei dem im Westen angrenzenden zukünftigen Gewerbegebiet III sowie dem Mischgebiet im Norden bestehen keine Nutzungskonflikte.

Auch für die Wohnbebauung „An der Buche“ ist keine Beeinträchtigung zu erwarten, da zwischen dem Plangebiet und der Wohnbebauung die bestehende Bundesstraße B 169 verläuft. Durch die Lage des Wohngebietes unmittelbar an der B 169 besteht bereits eine Vorbelastung, welche durch die Überplanung des Gebietes nicht wesentlich verändert wird. Des Weiteren befindet sich direkt an der Einmündung Bundesstraße/ Anliegerstraße „An der Buche“ das Autohaus Berndorf, so dass die eigentliche Wohnnutzung erst in einem größeren Abstand zum Plangebiet liegt.

### 7.2 Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Gebietes wohnenden, arbeitenden und Erholung suchenden Menschen.

### 7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Aufgrund des ausgesprochen verkehrsgünstigen Anschlusses (Autobahnzubringer B169, Autobahnanschlussstelle Stollberg-West) sind für das Stadtzentrum Stollberg keine zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten.

## 8. Umsetzung der Planung

- *Maßnahmen zur Sicherung der Planung*

Eine Veränderungssperre für das Plangebiet liegt nicht vor.

- *Maßnahmen zur Realisierung der Planung*

Für die Realisierung der Planung ist die abwasserseitige Erschließung erforderlich.

- *Bodenordnende Maßnahmen*

Für die Umsetzung der Planung ist aufgrund der Inanspruchnahme von Grundstücken der Treuhand Grundstückserwerb erforderlich. Hierzu sind die Kaufverhandlungen bereits abgeschlossen.

## Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 17

### Pflanzliste für die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet:

Folgende Arten werden für die Bepflanzung im Bereich des Plangebietes empfohlen:

Bäume:	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
	Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Sträucher:	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
	Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Kletterpflanzen:	Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
	Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
	Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>
	Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>