



Begründung zum

Bebauungsplan - Nr. 16

„Erweiterungsfläche Gewerbegebiet GE III/1“

Stollberg

C&E Consulting und Engineering GmbH
Jagdschänkenstraße 5209117 Chemnitz

Fassung vom: 06.11.1998
Änderungen vom: 08.12.1999,
27.06.2000 und 20.10.2000

Auftraggeber: Stadt Stollberg
Stadtplanungsamt
Hauptmarkt 1
09366 Stollberg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlaß, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2.3 Naturschutzobjekte	5
2.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes	5
2.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung	6
2.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
2.7 Altlasten / Bergbau / Archäologie	6
2.8 Plangrundlage	7
3. Höherrangige und überörtliche Planungen	7
3.1 Auswirkungen überregionaler Planungen	7
3.1.1 Grundsätze aus dem Raumordnungsgesetz (ROG)	7
3.1.2 Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen (LEP)	7
3.1.3 Aussagen des Regionalplanes „Chemnitz - Erzgebirge“	9
3.2 Auswirkungen städtischer Planungen	9
3.2.1 Flächennutzungsplan	9
3.2.2 Rahmenplan „Gewerbegebiete“ der Stadt Stollberg	9
3.2.3 Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung	9
3.2.4 Gutachten/Fachplanungen	10
4. Planinhalte	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise	11
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.5 Stellung der baulichen Anlagen	12
4.6 Höhenlage der baulichen Anlage	12
4.7 Verkehrsflächen	12
4.8 Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsleitungen	14
4.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	15
4.10 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
4.11 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	18
4.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
4.13 Flächenbilanz	20
5. Erschließung	20
5.1 Verkehr	20
5.1.1 Äußere Verkehrserschließung	20
5.1.2 Innere Verkehrserschließung	21
5.2 Ver- und Entsorgung	21
5.2.1 Energieversorgung	21

5.2.2	Gasversorgung / Fernwärmeversorgung	22
5.2.3	Wasserversorgung	22
5.2.4	Feuerlöschversorgung	22
5.2.5	Abwasserentsorgung	22
5.2.6	Fernmeldeversorgung	23
5.2.7	Müllentsorgung	23
6.	Bodenschutz	24
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	25
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	25
7.1.1	Naturschutz / Landschaftsplanung	25
7.1.2	Immissionsschutz	26
7.2	Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse	26
7.3	Auswirkungen auf den Verkehr	26
8.	Umsetzung der Planung	27
9.	Überschlägige Kostenermittlung	27
Anlage 1: Pflanzlisten		29

1. Planungsanlaß, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Entsprechend den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes wurden durch die Stadt Stollberg bereits ca. 45 ha gewerbliche Baufläche zur Verfügung gestellt. Nachdem die bisher ausgewiesenen Flächen praktisch belegt sind, ergibt sich der Bedarf an weiteren Gewerbeflächen für Neuansiedlungen. Der weitere Bedarf an neuen Gewerbeflächen rechtfertigt sich auch aus der mittelzentralen Lage der Stadt Stollberg entlang der „Industrieschiene Chemnitz - Zwickau“. Auf diesen Flächen soll nicht nur der Bedarf des Mittelzentrums Stollberg, sondern der regionale Gewerbeflächenbedarf gedeckt werden.

Gemäß dem Belegungsstand sind die genehmigten B - Pläne Nr. 2 und 4 zu 85 % (30 angesiedelte Firmen) verkauft. Weitere 10 % der erschlossenen Flächen unterliegen noch laufenden Optionen bzw. ausgeprägtem Kaufinteresse einer oder mehrerer Firmen. Für die restlichen 5 % der Flächen liegen eventuelle Investorenabsichten vor.

Ebenfalls liegen für das Sondergebiet „Stollberger Tor“ Kaufanträge vor. Auch für die im südlichen Bereich des Sondergebietes zu belegende ca. 2 ha große Gewerbegebietsfläche liegen Kaufinteressen vor. Mit Genehmigung dieser Fläche und gesicherter Erschließung wären diese Flächen praktisch auch komplett belegt.

Für das Erweiterungsgebiet GE III/1 liegen der Stadtverwaltung Stollberg von 7 Firmen bzw. Investoren mit einer Flächeninanspruchnahme von insgesamt ca. 7,2 ha Anfragen bzw. Vormerkungen vor. Im Erweiterungsgebiet GE III/2 wurde von einer Firma als zweiter Investitionsschritt mittelfristig der Bedarf für möglicherweise das gesamte Plangebiet (BBP Nr. 15) angemeldet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen für Neuansiedlungen.

Daraus abgeleitet ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan die Zielsetzung, die geplanten Nutzungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufeinander abzustimmen, um im Sinne des § 1 BauGB eine sozialgerechte Bodennutzung zum Wohle der Allgemeinheit, auch im Interesse des Natur- und Umweltschutzes planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet umfaßt den ersten Abschnitt der geplanten Erweiterungsfläche Gewerbegebiet GE III auf der Grundlage des Rahmenplanes der Stadt Stollberg. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an das Gewerbegebiet I der Stadt Stollberg an, so daß ein Siedlungsanschluß gegeben ist. Weiterhin grenzt der Bebauungsplan an den genehmigten B'Plan Nr. 14 „Verlängerung der Auer Straße“ an, so daß die Erschließung über die Verlängerung der Auer Straße erfolgen kann.

Bei erkennbar vollständiger Belegung der Gewerbefläche III/1 und entsprechendem Bedarf an weiteren Gewerbeflächen erfolgt die Erschließung des unmittelbar östlich angrenzenden Gewerbegebietes III/2 bis zum Bahndamm.

Die ursprünglich vorgesehene stufenweise Erschließung des gesamten Plangebietes von der Bahnhofstraße gestaltet sich aufgrund der Forderung zur Freihaltung der Bahnlinie als problematisch. Die stufenweise Gewerbegebietsentwicklung von der Verlängerung der Auer Straße aus, erweist sich auch aufgrund erschließungstechnischer Parameter als sinnvoll.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Stollberg und südlich der vorhandenen Bebauung sowie der Kleingartenanlage „Grüner Winkel“.

Die Größe des Plangebietes beträgt einschließlich der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen 13,57 ha.

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfaßt **vollständig** das Flurstück Nr. 880 der Gemarkung Stollberg und das Flurstück Nr. 189d der Gemarkung Mitteldorf.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte eine geringfügige Änderung des Geltungsbereiches in folgenden Teilen. Die für den Neubau der B 169 neu im südöstlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Grundstück Nr. 1365/9 und anteilig 607/5) werden aus dem Geltungsbereich des vorliegenden B'Planes herausgenommen. Weiterhin orientiert sich der Verlauf der westlichen Geltungsbereichsgrenze an der nunmehr durch die Objektplanung konkretisierte Straßenbegrenzungslinie der „Verlängerung der Auer Straße“. Mit Beschluß des Technischen Ausschusses der Stadt Stollberg vom 6.12.1999 wurde auch das verbleibende Reststück des Bahndammes (607/5) ausgegliedert.

Der Bebauungsplan beinhaltet nunmehr folgende Flurstücke **teilweise**:

Gemarkung Stollberg: 865, 877 881, 882, 888, 899, 900, 901, 902, 912, 913, 914, 915/7, 938/1, 944/4

Gemarkung Mitteldorf: 188, 190

Das Plangebiet fällt vom flachen Höhenrücken im Norden (478 m ü.HN) in südöstlicher Richtung über ein Länge von ca. 300 m um 12 Höhenmeter ab.

2.3 Naturschutzobjekte

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

Nach § 26 SächsNatSchG geschützte Biotopie kommen nicht vor.

2.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes

Der überwiegende Teil der zu bebauenden Fläche stellt sich gegenwärtig als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Die südliche Begrenzung bildet der Autobahnzubringer B169 neu.

Die südlich des Autobahnzubringers befindliche und die für die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzte Fläche kann ebenfalls in ihrer jetzigen Nutzung als intensive Landwirtschaftsfläche eingestuft werden.

2.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Nördlich des Plangebietes grenzen Flächen der Kleingartenanlage „Grüner Winkel“ sowie die Flächen der bestehenden Bebauung (Wohnnutzung) der Zwickauer Straße an. Weiter nördlich in ca. 50 m Entfernung schließt sich das Gewerbegebiet I der Stadt Stollberg an. Die westliche Begrenzung wird von der „Verlängerung der Auer Straße“ gebildet.

Südlich des Autobahnzubringers und östlich des Plangebietes grenzen Flächen mit gegenwärtig landwirtschaftlichen Nutzungen an. Gemäß Rahmenplan „Gewerbegebiete“ der Stadt Stollberg bilden diese Bereiche die geplanten Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet GE III/2 sowie den Vorsorgetandort Gewerbegebiet IV.

Im Südwesten grenzt das Grundstück 607/5 (ehemalige Bahnlinie) an das Plangebiet. Diese Fläche stellt sich aufgrund fehlender Nutzung als Sukzessionsfläche (Bahndammbiotop) dar.

2.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

<i>Flurstücksnummer</i>	<i>Eigentümer</i>
880, 189d, 865, 877,) 881, 882, 888, 899, 900,) 901, 902, 913, 914, 915/7,) 938/1, 944/4, 188, 190)	Stadt Stollberg
912	Treuhand

2.7 Altlasten / Bergbau / Archäologie

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden während der Realisierung der Planung Altlastenverdachtsflächen erkannt, sind diese gemäß § 10 Abs. 1 und 3 EGAB unverzüglich anzuzugehen.

Bergbau

Entsprechend dem Hinweis durch das Bergamt, befindet sich südlich des geplanten Baugebietes (auf dem Flurstück 156/2) das Mundloch eines alten Stollns, dessen Endschaft (Verbruch) unmittelbar am Bahndamm festgestellt wurde. Über den weiteren Verlauf des Stollns liegen dem Bergamt Chemnitz keine Unterlagen vor. Es wird deshalb empfohlen, die

Baugruben vom zuständigen Bauverantwortlichen visuell auf Spuren dieses alten Stollns überprüfen zu lassen. Sollten Spuren des alten Bergbaues angetroffen werden, so ist das Bergamt Chemnitz davon in Kenntnis zu setzen.

Archäologie

Das Landesamt für Archäologie ist frühzeitig in die Planungen einzubeziehen, damit Verzögerungen im Bauablauf vermieden werden können. Um Planungssicherheit zu garantieren, empfiehlt das Landesamt für Archäologie eine frühzeitige Untersuchung des zu bebauenden Geländes.

2.8 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet ein amtlich vermessener Lage- und Höhenplan im M 1 : 1 000 (gemessen: 1991, make-int). Die Flurstücksgrenzen wurden von make-int nachrichtlich aus den Flurkarten des Staatlichen Vermessungsamtes Aue, Gemarkung Stollberg im M 1 : 1000 / 2000 und Gemarkung Mitteldorf im M 1 : 2730 übertragen. Die liegenschaftsrechtlichen Grundlagen bilden weiterhin die Flurkarten des Staatl. Vermessungsamtes.

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 Stollberg 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.
 - 5.4.2: Betriebe des produzierenden Gewerbes von überörtlicher Bedeutung sollen vorrangig in zentralen Orten angesiedelt 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 durch die Nähe zur BAB 72, durch die zukünftige Anschlußstelle „Stollberg West“ und der Streckenführung der B 169 - Autobahnzubringer - angebunden.)
 - 5.4.7: Die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege sind bei der Ansiedlung von Industrie und Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.
 - Ziel III, Punkt 7.4 (Straßen)
Zielgerichteter und umweltschonender Ausbau des Straßennetzes.
 - 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“ (Stand Juli 1999)

- 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, welcher jedoch noch nicht genehmigt ist.

Im Flächennutzungsplanentwurf ist das vorliegende Plangebiet als Fläche für Gewerbenutzung ausgewiesen. Ferner sind Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

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 (G I) belegt sind. Der weitere Bedarf an neuen Gewerbeflächen rechtfertigt sich auch aus der mitelzentralen 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.

3.2.3 Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung

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

Der Flächenentzug für die Landwirtschaft durch die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen wurde in der agrarstrukturellen Entwicklungsplanung bereits erfaßt und ausgewertet. Im Gebiet besteht ein Flächendefizit für die Landwirtschaft.

Jedoch sind die Belange der Landwirtschaft mit weiteren Erfordernissen abzuwägen. So hat die Stadt Stollberg den Ansprüchen eines Mittelzentrums gerecht zu werden. Hierzu gehört auch, entsprechend der Landes- und Regionalplanung ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung zu stellen.

Da die bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen praktisch belegt sind, ergibt sich die Notwendigkeit, weitere Flächen für eine Gewerbeansiedlung zu sichern.

3.2.4 Gutachten/Fachplanungen

- Schallimmissionsprognose im Rahmen der Erstellung des B'Planes Nr. 14 „Verlängerung der Auer Straße“ (Stand: September 1998)

Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen „Neubau der B169“ (Stand: Januar 1996)

Diese Untersuchungen und deren Auswertung dienen als Entscheidungshilfe in der weiteren Planung hinsichtlich der Notwendigkeit von Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen.

- Für die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie zur Integration landschaftlicher Belange wurde durch das Büro für ganzheitliche Landschaftsplanung und Biotopgestaltung (G.L.B.) parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (Stand vom 24.11.1999, zuletzt geändert am 26.06.2000) erarbeitet.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet wird die Stadt dem Sinn der städtebaulichen Einordnung unterschiedlichster Wirtschaftsfelder in die Stadtstruktur gerecht, der bereits in § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB verankert ist: Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft.

Planungsziel ist die Bereitstellung von weiteren Flächen von Gewerbebetrieben. Dabei wird zur Stärkung der Wirtschaftskraft besonderes Augenmerk auf die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe gelegt. Aus diesem Grund und der unmittelbaren Nachbarschaft des Einkaufszentrums „Stollberger Tor“ wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, unzulässig sind. Ausnahmsweise können nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb von

GE₃ - die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Mit dieser Festsetzung soll die Einordnung von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter in unmittelbarer Nähe des Autobahnzubringers auch in Hinblick der zu erwartenden Lärmüberschreitungen von ca. 2,7 dB (A), verhindert werden (s. auch Pkt. 4.11).

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 mit den Festsetzungen 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.

Von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde abgesehen, da durch diese eine Höhenbeschränkung der einzelnen Geschosse nicht gegeben ist. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe wird dem Ziel der städtebaulichen Einordnung in das Gesamtareal entsprochen. Für technologisch begründete Gebäude und Anlagen können Ausnahmen bis max. 16 m zugelassen werden, wenn diese Gebäude und Anlagen lediglich einen untergeordneten Teil der überbaubaren Grundstücksflächen (max. 20 %) einnehmen.

4.3 Bauweise

Nach § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die südlich der Planstraße A gelegenen Bauflächen abweichende Bauweise festgesetzt. Da in Gewerbegebieten aus betriebs- und produktionstechnologischen Gründen ausgedehnte Gebäude die Regel sind, ergibt sich zwangsläufig die Notwendigkeit der Festsetzung der abweichenden Bauweise.

Im Bereich der abweichenden Bauweise können die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in offener Bauweise errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf maximal 100 m betragen. Mit dieser Längenbegrenzung soll sowohl der Abfluß der Kaltluft gewährleistet werden als auch der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten Bebauung Rechnung getragen werden. Damit können auf den einzelnen Baufenstern kürzere oder längere Baukörper entstehen.

Für die nördlich der Planstraße A gelegenen Baugrundstücke wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude ist dabei auf 50 m begrenzt. In diesem Bereich ist die Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbebetrieben vorgesehen, so daß eine maximal mögliche Gebäudelänge von 50 m als ausreichend erachtet wird. Zudem wird ein sanfterer Übergang zu der benachbarten Kleingartenanlage bewirkt.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der Gewerbegebiete die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen errichtet werden.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein geringfügiges Vortreten ($\leq 1,5$ m) von untergeordneten Bauteilen, insbesondere von Erkern, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten zulässig. Dadurch sollen die Gestaltungsmöglichkeiten für Gebäudeteile und Fassaden erhöht werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt unter der Maßgabe der Möglichkeit einer vielfältigen aufgelockerten Bebauung.

4.5 Stellung der baulichen Anlagen

Von der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird abgesehen. Damit soll einer vielfältigen Bebauung innerhalb eines Gewerbegebietes Rechnung getragen werden.

4.6 Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Verkehrsanlagen erfolgt eine Festsetzung der Höhenlage der Fahrbahnoberkante entsprechend den Eintragungen im Planteil A. Abweichungen von diesen Festsetzungen im Zentimeterbereich sind zulässig. Die höhenmäßige Einordnung der Straße orientiert sich am Geländeverlauf.

Mit der Festsetzung der Höhenlage der Verkehrsflächen wird in Verbindung mit der Textlichen Festsetzung Pkt. 2.2 der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der Gebäude definiert.

4.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Süden von dem Autobahnzubringer B169 (neu) tangiert. Der Verlauf der Straßenführung des Autobahnzubringers wurde einschließlich der notwendigen Böschungen infolge Einschnitt/Damm und den Flächen für die Gestaltungsmaßnahmen (Bepflanzung) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Forderungen zu Festsetzungen hinsichtlich der Näherungen an die B169 entsprechend § 9 FStrG sind nicht notwendig. Im Rahmen der Absprachen zum Grunderwerb des Autobahnzubringers wurde vom Straßenbauamt Zwickau geäußert, daß es keine Forderungen hinsichtlich der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (20 m bzw. 40 m) gibt.

Die Erschließung des Gewerbegebietes GE III/1 erfolgt über die Verlängerung der Auer Straße. Die Verlängerung der Auer Straße umfaßt die Verbindung von dem Knotenpunkt Zwickauer Straße / Auer Straße zum Autobahnzubringer B169 neu und damit der Autobahnanschlußstelle Stollberg West.

Im Planteil A ist die Planstraße A mit Anschluß an die Verlängerung der Auer Straße und Planstraße B als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Anordnung der Straßenführung der Planstraße A erfolgt unter der Maßgabe nördlich dieser Straße Flächen für kleinteiligere Gewerbebetriebe bereitzustellen. Die Planstraße A endet stumpf an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Von hier erfolgt dann zu einem späteren Zeitpunkt die Fortführung der Planstraße A in das Gewerbegebiet GE III/2.

Die Planstraße A erhält folgende Ausbaubreiten:

- 2.00 m Fußweg
- 6.50 m Fahrbahn für Begegnungsfall LKW/LKW und $v = 50$ km/h
- 2.00 m Längsparkstände im Wechsel mit Straßenbegleitgrün

Die Anordnung der Längsparkstände erfolgt rechtsseitig und ist innerhalb der im Planteil A gekennzeichneten Vorhaltefläche im Wechsel mit Straßenbegleitgrün möglich. Die genaue lagemäßige Einordnung der Längsparkstände ist unter Berücksichtigung der zukünftigen Ein- und Ausfahrten und der damit verbundenen Sichtverhältnisse im Rahmen der Objektplanung vorzunehmen. Jegliche genaue Festsetzung hinsichtlich der Parkstände im Planteil würde den weiteren Planungsschritten und Entwicklungsmöglichkeiten der Investoren voreilgreifen.

Von der Anordnung der Parkstände linksseitig wurde abgesehen. Nördlich der Planstraße A ist die Ansiedlung von kleinteiligerem Gewerbe vorgesehen, so daß linksseitig auch mehrere Ein- und Ausfahrten zu erwarten sind. Zu viele geplante Längsparkstände würden dann den späteren Ein- und Ausfahrten zum Opfer fallen.

Von der Planstraße A ermöglicht eine Stichstraße - Planstraße B - die Erschließung der südlich gelegenen Gewerbeflächen. Unter dem Aspekt, daß die südlich gelegenen Gewerbeflächen für Investoren mit größeren Flächenanspruch geplant sind, wird der Begegnungsfall LKW/LKW selten eintreten, so daß die Festlegung der Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall LKW/PKW ausreichend ist.

Die Ausbaubreite der Planstraße B wurde wie folgt festgelegt:

- 2.00 m Fußweg
- 5.50 m Fahrbahn für Begegnungsfall LKW/PKW, $v = 50$ km/h

Am Ende der Stichstraße wird eine Wendeschleife für Lastzüge gemäß Typ 7 (Radius: 12,5 m) der EAE 85/95 angeordnet. Bis zur Realisierung des Bauabschnittes Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet GE III/2“ ist am Ende des stumpf endenden Abschnittes der Planstraße A eine provisorische Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge je nach Stand der Erschließung herzustellen.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen beinhalten auch die Flächen zur Sicherung des Lichtraumprofils bzw. Sicherheitsabstandes. Das sind bei der Planstraße A im Anschluß an die Längsparkstände und bei der Planstraße B in Anschluß an die Fahrbahn jeweils 0,5 m. Zusätzlich umfaßt die Verkehrsfläche an der Wendeschleife einen 1 m breiten umlaufenden Freihaltebereich.

Zur Gewährleistung variabler Grundstückszuschneide sind Grundstückszufahrten von der Verlängerung der Auer Straße nur im gekennzeichneten Bereich und in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Breite zulässig. Ein- und Ausfahrten von der B 169 neu in das Plangebiet sind unzulässig.

Der entlang der Kleingartenanlage verlaufende unbefestigte Fahrweg bildet die Erschließung dieser Kleingartenanlage. Der Verlauf des Fahrweges wird in den Planteil A aufgenommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. In diesem Bereich ist ein nebeneinander des geringen Fahrverkehrs infolge Kleingartenanlage und des Fuß- und Radwegeverkehrs möglich. Mit Beginn der Ausgleichsfläche 1 erfolgt die Weiterführung in westlicher Richtung bis zur Verlängerung der Auer Straße nur für den Rad- und Fußgängerverkehr. Die Fläche ist im Planteil entsprechend festgesetzt. Die Breite der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beträgt unter Berücksichtigung des Sicherheitsabstandes bzw. Lichtraumprofils 3,5 m und 3,0 m. Es wird vorgeschlagen, den Fuß- und Radweg sowie den verkehrsberuhigten Bereich mit einer sandgeschlämmten Schotterdecke auszubilden.

Diese Radwegführung entspricht dem Rahmenverkehrskonzept - Radwegenetz - der Stadt Stollberg. Es sind Radverbindungen in Richtung Rosental (An der Buche) sowie nach Milteldorf und Gablenz (zunächst entlang B169) möglich.

4.8 Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsflächen

Im Planteil A ist eine Fläche für das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. Aufgrund der Lage in der Senke und damit im Bereich des Tiefpunktes ist ein Anschluß, der zu einem späteren Zeitpunkt zu realisierenden Gewerbegebietes III/2 (östlich von GE III/1), im Freigefälle möglich. Für Wartungsarbeiten ist eine Zufahrt zu gewährleisten. Aufgrund der Lage dieser Fläche ist nur eine Zufahrt von der B169 (neu) möglich. Die Zufahrt wurde in den Bereich eingeordnet, in dem ein nahezu niveaugleicher Verlauf von Straße B169 (neu) und Gelände ansteht.

Versorgungsleitungen

Der Verlauf von Versorgungsleitungen ist vornehmlich im öffentlichen Bereich - Straßenverkehrsfläche - vorzunehmen.

Die Versorgungsleitungen Strom, Gas und Trinkwasser werden entlang der Auer Straße geführt. Innerhalb der Gewerbefläche wird dafür ein 6 m breiter Streifen benötigt, für den auch ein Leitungsrecht zu sichern ist. Im südlichen Bereich erfolgt aufgrund der Topographie die Verlegung der Abwasserleitung. Zusätzlich ist für die Trinkwasserleitung ein Ringchluss bis zur Planstraße B und weiter bis zur Planstraße A herzustellen.

Die das Plangebiet querende vorhandene Trinkwassertransportleitung (DN 300 St) wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Planteil nachrichtlich mit dem Vermerk der notwendigen Umverlegung aufgenommen. Dabei erfolgt eine Umverlegung in die Planstraße A bis zur Plangebietsgrenze; in nördlicher Richtung wird die TW-Leitung innerhalb des Fuß-Radweges an die vorhandene Lage der TW-Leitung wieder aufgebunden.

4.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Für den Verlauf der Versorgungsleitungen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Breite 6m) mit der Funktionszuweisung für die Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Durch den Eigentümer dieser Gewerbeflächen ist die ständige Zugänglichkeit im Havariefall sowie die Erteilung der Schachterlaubnis ohne Ausgleich von Erschwernissen und Schadensersatzansprüchen zu gewährleisten.

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

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt. Die im Planteil A (Planzeichnung) und Planteil B (Textlichen Festsetzungen) getroffenen Festsetzungen basieren auf den Erhebungen und Planungshinweisen des Grünordnerischen Fachplanes (Stand.24.11.1999, zuletzt geändert am 26.06.2000; erarbeitet von G.L.B.).

Ziel der im Plangebiet durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen bzw. Festsetzungen ist der Ausgleich von erfolgenden Eingriffen im Sinne des § 8a BNatSchG i.V. mit §§ 8 und 9 SächsNatSchG, da diese in erheblichem Maße u.a. durch Versiegelung und Neubebauung stattfinden.

Ziel ist außerdem eine landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung in die Umgebung. Die Grünflächen dienen der Entwicklung von flächenhaften Biotopen sowie der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur.

- **Pflanzgebotsflächen (pfg 1/2)**

Für die innere Durchgrünung werden Pflanzgebotsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Gehölzstrukturen mit Baum- und Strauchbeständen besitzen eine hohe klimatische, gesundheitliche und gestalterische Bedeutung, zudem sind sie Lebensraum für viele Tierarten. Bezüglich des Lokalklimas sowie aus gesundheitlichen Erwägungen heraus sind die positive Wirkung der Gehölzstreifen wie Staubfilterung, Erhöhung der Luftfeuchte, Schattenspende usw. von außerordentlichem Wert.

pfg₁: Anlage einer geschlossenen Heckenpflanzung zur optischen Abgrenzung und als Sichtschutz entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. Pflanzauswahlliste 1a.

pfg₂: Anlage einer geschlossenen Gehölzpflanzung aus vorwiegend Sträuchern und einem Anteil von 10 % Bäumen gem. Pflanzauswahlliste 1b, um das Baugebiet gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche optisch abzugrenzen.

• Pflanzgebot für Einzelbäume

Einzelbäume inmitten bebauter Bereiche stellen bedeutende, das Stadtbild bereichernde Elemente dar. Durch ihre nach Art, Größe und Komposition unterschiedliche optische Raumwirksamkeit dienen sie der vielfältigen Gestaltung innerstädtischer Lebensräume. Sie vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtung, gliedern Räume, setzen Merkpunkte zur Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit des Pflanzgebotes für Einzelbäume.

- Auf den Grundstücken ist je 200 m² befestigte Fläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm gemäß der Pflanzauswahlliste 2a anzupflanzen und zu erhalten. Pflanzungen gemäß anderer Festsetzungen werden angerechnet.
- Entlang der Erschließungsstraße A und B sind auf der nicht überbaubaren Fläche Bäume im Abstand von 8 bis 10 m als Baumreihe der Pflanzauswahlliste 2b zu pflanzen. Ausnahme: Die Pflanzstandorte sind bis zu 2 m variabel, wenn eine Verschiebung durch Leitungsführung oder Zufahrten begründbar ist.
- Entlang der Planstraße A sind im Wechsel mit den Längsparkständen Baumscheiben vorzusehen. Pro Baumscheibe ist ein Baum gem. der Pflanzauswahlliste 2b zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum gem. der Pflanzauswahlliste 2a und 2b fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen, die zu begrünen ist.

Die Festsetzung dient der Begrenzung der Versiegelung bzw. Bebauung der Baugrundstücke sowie der landschaftsgerechten Einbindung. Die Stellflächen werden durch die Baumpflanzungen beschattet, damit vor Aufheizung geschützt sowie landschaftsgerecht eingegrünt. Aus klimatischen sowie gesundheitlichen Gesichtspunkten haben die Bäume durch Schadstoff- und Staubbindung Immissionsschutzfunktion.

• Fassaden- und Mauerwerksbegrünung

Größere Mauerflächen werden durch Fassaden-/Mauerwerksbegrünung besser in das Stadtbild eingebunden, Gestaltungsgegensätze zwischen Grünflächen und angrenzenden bebauten Gebieten, insbesondere gewerblicher Nutzung, werden gemindert. Des Weiteren erfolgt eine Verbesserung des Kleinklimas und es werden Teillebensräume für entsprechende Tierarten geschaffen.

• Wege, Lagerplätze und Stellplätze

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien weist folgende ökologische Vorteile auf:

- Anreicherung des Grundwasserspiegels
- Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches
- Kanalisation wird entlastet
- Bodenschichten unter der Befestigung und deren Umfeld erhalten die notwendigen Nährstoffe

- **Ausgleichsfläche 1 und 2**

Im nördlichen und südlichen Teil ist jeweils eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die **Ausgleichsfläche 1** steht im engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Ausgleichsfläche, welche der abgeschlossenen Baumaßnahme „Verlängerung der Auer Straße“ zugeordnet ist. Beide Flächen bilden eine Einheit und dienen gleichzeitig als Abstandsfläche und Pufferzone des künftigen Gewerbegebietes zur vorhandenen Wohnbebauung. Auf der Ausgleichsfläche ist ein Biotopkomplex aus Streuobstwiese (gem. Pflanzauswahlliste 4), Gehölzpflanzungen (gem. Pfl.-auswahl. 5) mit Feuchtbereich und Extensivwiese mit integrierten Strauchgruppen (gem. Pfl.-auswahl. 6) anzulegen. Die auf der Fläche A1 (Flurstück 938/1 und 915/7) geplanten Maßnahmen setzen sich, nach Art und Umfang differenziert, auf der nördlich gelegenen Fläche (Flurstück 944/4) fort, womit eine effiziente Fläche für den Biotop- und Artenschutz entsteht.

Mit dieser Maßnahme entsteht eine ca. 3 ha große Biotopfläche, die trotz ihrer Lage im bebauten Raum über die Kleingartenanlage bis zum Bahndamm im Biotopverbund eingebunden ist. Sie ist als Lebens- und Nahrungsraum für im Siedlungsbereich vorkommende Arten und für Arten des strukturierten Offenlandes geeignet und bietet gleichzeitig erlebbare Natur, insbesondere aus Sicht der Anlage des Fuß- und Radweges.

Die **Ausgleichsfläche 2** (Flurstücke 188, 189d, 190) grenzt im Süden des Plangebietes an die neue B169 und den Bahndamm an, schließt das geplante Regenrückhaltebecken ein und stellt einen landschaftsgerechten Übergang zur südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche dar.

Auf der bisher als Acker genutzten Fläche ist auf 10.500 m² eine geschlossene Gehölzpflanzung in Form eines Feldgehölzes (gem. Pfl.-auswahl. 7) anzulegen. Damit wird ein Verbund zu dem südöstlich gelegenen wertvollen Biotopstrukturen der stillgelegten Bahnstrecke geschaffen. Im Bereich des Bahndamms sind jegliche Eingriffe zu vermeiden.

Die Erhöhung des Gehölzanteils ist im Hinblick auf die Bebauung und Frequentierung im Planungsgebiet von besonderer Bedeutung, da damit auch wertvolle Rückzugsräume für faunistische Arten geschaffen werden.

- **Ersatzmaßnahmen**

Entsprechend dem GOP ist der Eingriff mit den innerhalb des B-Plangebietes vorgesehenen landschaftspflegerischen Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgleichbar. Deshalb sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Dafür ist eine andere Fläche mit landschaftspflegerischen Maßnahmen aufzuwerten. Entsprechend § 1a (3) BauGB können Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs ausgewiesen werden. Die Stadt Stollberg stellt in ihrem vorläufigen Flächennutzungsplan an der westlichen Gemarkungsgrenze umfangreiche Flächen für Eingriffsausgleichsmaßnahmen dar.

Als Flächen für Ersatzmaßnahmen werden vier stadteigene Flurstücke (921/1, 922, 924, 925/3) mit einer Gesamtgröße von 19.690 m² vorgeschlagen. Auf dieser Fläche sind folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

- An der nördlichen Grenze der Ersatzfläche wird ein ca. 1.000 m² großer Teich als sogenannter „Himmelsteich“ angelegt und naturnah gestaltet. Kleingewässer bieten auf relativ kleiner Fläche sehr vielen Tierarten Lebensmöglichkeiten und tragen zur biologischen Vielfalt der Landschaft bei.
- Zum Schutz und zur optimalen Entwicklung des geschaffenen Teiches werden die Randbereiche als Pufferzone in einer Größe von ca. 3.000 m² der natürlichen Sukzession überlassen.
- Auf der restlichen Fläche erfolgt auf ca. 15.690 m² die Aufforstung eines stufig angelegten Feldgehölzes (gem. Pfl.-auswahl. 8) einschließlich umfangreicher Saumbereiche. Feldgehölze zählen zu den arten- und individuenreichsten Lebensräumen und tragen im Planungsraum wesentlich zur Aufwertung der agrarisch geprägten und zugleich dicht besiedelten Landschaft bei.

Die angegebenen Pflanzauswahllisten sind als Anlage der Begründung beigefügt und entsprechen dem GOP.

4.11 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Autobahnzubringer wurde von dem Ingenieurbüro Schulz & Rank ein schallschutztechnisches Gutachten erarbeitet (Stand: 5.8.97). Daraus ist zu entnehmen, daß durch den Verkehrslärm der Schalleistungspegel im Abstand von 25 m von der Fahrbahnmitte des Autobahnzubringers tags 67,8 dB(A) und nachts 60,5 dB(A) beträgt. Die zulässigen Orientierungswerte für Gewerbegebiete sind nach DIN 18005 mit tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) angegeben. Entsprechend der Isophonendarstellung [dB (A)-Linien] v.g. Gutachtens werden die zulässigen Werte tags in einem Abstand von 50 m und nachts in einem Abstand von 65 m, jeweils gemessen ab der Fahrbahnachse B 169 neu, eingehalten. Es wird deshalb festgesetzt, daß die gemäß § 9 Abs. § Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter usw. innerhalb des Abstandes von 42 m von der Straßenbegrenzungslinie des Autobahnzubringers, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die im Planenteil A festgesetzte Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen orientiert sich an dem Verlauf der 55 dB (A)-Isolinie nachts.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Verlängerung der Auer Straße“ wurde ein Lärmgutachten erarbeitet (Stand: September 1998). Danach ergibt sich für das Gewerbegebiet GE III/1 folgender Sachverhalt. Die westlich entlang der verlängerten Auer Straße festgesetzte Baugrenze orientiert sich an dem Verlauf der 65 dB(A)-Isolinie am Tage. Die 55 dB(A)-Isolinie nachts verläuft in einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnmitte der verlängerten Auer Straße.

Probleme des Immissionsschutzes sind für die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche nicht zu erwarten, da es sich größtenteils um Grünflächen und um angrenzende Gewerbegebietsflächen handelt. Die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die nördlich gelegene Wohnbebauung an der Zwickauer Straße tagsüber 60 db (A) und nachts 45 db(A) sind zu berücksichtigen.

Die bestehende Wohnnutzung an der Zwickauer Straße befindet sich in einem Abstand von ca. 120 m zur eigentlichen Gewerbegebietsfläche und ist durch die vorgesehene Ausgleichsfläche ausreichend vom Plangebiet abgegrenzt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Kleingartenanlage ist gemäß einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes schutzbedürftig. Ihre Schutzwürdigkeit ist in die Kategorie „Dorf- und Mischgebiete“ einzustufen. Kleingartenanlagen werden jedoch nur nach dem Immissionsgrenzwert für den Tag beurteilt, da eine nächtliche Nutzung nicht vorgesehen ist. Der Orientierungswert nach DIN 18005 beträgt am Tage 60 dB(A).

4.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Bauweise und die Anordnung von Gebäuden und Anlagen sowie die Gesamtgestaltung des Areals haben sich, trotz der ausschließlich gewerblichen Nutzung, den ortstypischen Gegebenheiten anzupassen und in die Landschaft einzufügen.

Zur Vermeidung von eintönigen, ungegliederten Fassaden erfolgt die Festsetzung bezüglich der vertikalen Gliederung durch Vor- und Rücksprünge oder andere vertikale Elemente bei Gebäudelängen von mehr als 50 m.

Gebäude und Nebenanlagen aus Wellblech, Faserzement oder mit provisorischem Charakter sind nicht zulässig. Nebenanlagen und Anbauten sind in ihrer Dachform, Gebäudestellung, Farbgebung und anderen Attributen den Hauptgebäuden anzupassen.

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.

Die Nutzung der Solarenergie mit Hilfe von Anlagen, die an den Außenseiten der Gebäude, auf den Dächern oder auf Teilen der Grundstücke angebracht sind, ist zulässig.

4.13 Flächenbilanz

Bruttobaulandfläche (Geltungsbereich)	13,57 ha	100 %
davon entfallen auf:		
- Verkehrsflächen (Planstr. A und B,verkehrs- Bereich Autobahnzubringer einschl. Flächen f. Gestaltungsmaßn.,Einschnitt/Damm)	2,00 ha	14,74 %
- Flächen für Ver- sorgungsanlagen	0,32 ha	2,36 %
- Grünflächen		
. privat (0,29 ha)		
. öffentlich (2,72 ha) (Ausgleichsfläche 1,2)	3,01 ha	22,18 %
- Nettobaulandfläche	8,24 ha	60,72 %

5. Erschließung

5.1 Verkehr

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Verlängerung der Auer Straße (B-Plan Nr. 14) und die Zubringerstraße (B 169 neu) zu der im Bau befindlichen Autobahnanschlußstelle Stollberg-West an der A 72 optimal verkehrsmäßig erschlossen.

Neben der Erschließung des Plangebietes bewirkt die Verlängerung der Auer Straße eine Verbesserung der Verkehrsführung und damit eine Entlastung der innerstädtischen Verkehrsströme.

Die Neugestaltung des Straßenverkehrswegenetzes entspricht dem Rahmenverkehrskonzept der Stadt Stollberg.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Rahmenplan „Gewerbegebiet Stollberg“ wird die Möglichkeit einer Verkehrsanbindung über den Schienenweg angeregt. Die Wiederherstellung des Bahnanschlusses widerspricht jedoch dem Anliegen zur Erhaltung des Biotopverbundes und Freihaltung des ehemaligen Bahnkörpers.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Haupterschließungsstraße (Planstraße A). Die Verlängerung der Planstraße A ab Einmündung Stichstraße (Planstraße B) in östlicher Richtung soll den Verkehrsanschluß des unmittelbar an den östlichen Geltungsbereich angrenzenden, aber zeitlich später zu realisierenden Bauabschnittes (B'Plan Nr. 15 „Gewebegebiet GE III/2“) gewährleisten.

Durch den Verlauf der Haupterschließungsstraße im nördlichen Bereich wird unter Berücksichtigung der gegebenen Topographie eine günstige Grundstücksaufteilung ermöglicht (kleinere Grundstücke im Norden, Freihaltung größerer Parzellen im südlichen Bereich zur Ansiedlung von größeren Gewerbebetrieben). Die gewählte Variante der Verkehrsführung bietet gute Bedingungen für eine schrittweise Erschließung des Plangebietes, wobei der Erschließungsaufwand minimal aufgrund der kurzen Stichstraßen mit Wendehammer gehalten wird. Für den 2. Bauabschnitt (GE III/2) ist dann lediglich die Verlängerung der Planstraße A notwendig.

Die Einordnung des Fuß-Radweges entlang der Kleingartenanlage „Grüner Winkel“ entspricht dem Radwegekonzept der Stadt Stollberg und ermöglicht eine Radverbindung von der Auer Straße zur Bahnhofstraße und weiter nach Rosental (An der Buche), Mitteldorf und Gablenz. Die Anbindung des Fußgänger- und Radverkehrs erfolgt über die Verlängerung der Auer Straße, welche mit einem angebauten kombinierten Fuß- Radweg ausgestattet ist. Der kombinierte Fuß- Radweg entlang der Ausgleichsfläche 1 wird vorerst bis zur östlichen Plangebietsgrenze geführt und mündet dort wieder in das Gewerbegebiet (Planstraße A) ein. Bei einer späteren Überplanung des Gewerbegebietes III/2 (B-Plan Nr. 15) wird der Fuß- Radweg bis zum Bahndamm weitergeführt und mündet dann in die Bahnhofstraße. Mit der Gesamterschließung des Gewerbegebietes III wird somit eine durchgängige Verbindung für den Fußgänger- und Radfahrverkehr zwischen der Verlängerung der Auer Straße und der Bahnhofstraße geschaffen.

Wie schon unter Punkt 4.8. dargelegt ist für Wartungsarbeiten des Regenrückhaltebeckens eine Zufahrt von der B 169 neu zu gewährleisten. In der weiteren Objektplanung ist diese Zufahrt entsprechend den Kriterien der Anlage „Zufahrten“ des Straßenbauamtes Zwickau auszubilden. Da sich die Zufahrt zur B 169 neu außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, gelten die Bestimmungen des § 8a i.V.m. § 8 FStrG. Danach gilt die Zufahrt als Sondernutzung und unterliegt den Vorschriften über das Sondernutzungsrecht an Bundesstraßen.

Für weitere Ausführungen zur Verkehrserschließung wird auf Punkt 4.7 verwiesen.

5.2. Ver- und Entsorgung

5.2.1 Energieversorgung

Eine Erschließung ist über die bereits bestehenden Anschlußvoraussetzungen aus dem Gewerbegebiet I möglich.

Mit Weiterführung der Leitungen über die Verlängerung der Auer Straße (Verlegung im Fußweg) kann die Versorgung des Plangebietes gewährleistet werden.

5.2.2 Gasversorgung / Fernwärmeversorgung

Die Möglichkeit eines Anschlusses des Planungsgebietes an die Gasversorgung ist ebenfalls über das bestehende Gewerbegebiet I mit Weiterführung der Leitungen in der Verlängerung der Auer Straße (Verlegung im Fußweg) und in den Planstraßen A und B (Verlegung im Fußweg) möglich.

Der Anschluß des Plangebietes an die Fernwärmeversorgung ist entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Stollberg (Schreiben vom 3.03.2000) nicht vorgesehen. Die dezentrale Wärmeversorgung durch Wärmeanlagen der Stadtwerke Stollberg GmbH ist möglich.

5.2.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird von einer vorhandenen Trinkwasserleitung DN 300 gequert. Diese Trinkwasserleitung wird in den geplanten Straßenkörper der Planstraße A bis zur östlichen Plangebietsgrenze umverlegt und in nördlicher Richtung innerhalb des Fuß-Radweges an die vorhandene Lage der TW-Leitung wieder aufgebunden. Die umverlegte Leitung kann als Versorgungsleitung für das Plangebiet genutzt werden.

Der Trinkwasserbedarf ergibt sich bei Annahme von 15 AK/ha und einer Nettogewerbegebietsfläche von 8,24 ha:

- Spitzenbedarf $130 \text{ AK} \times 0,005 \text{ l/s} \cdot \text{AK} = 0,65 \text{ l/s}$
 - gewerblicher Bedarf (Annahme) $8,24 \text{ ha} \times 0,5 \text{ l/s} \cdot \text{ha} = 4,12 \text{ l/s}$
- $$\begin{array}{r} \text{-----} \\ = 4,77 \text{ l/s} \\ \text{=====} \end{array}$$

5.2.4 Feuerlöschversorgung

Entsprechend der Stellungnahme des Regionalen Zweckverbandes Bereich Lugau-Glauchau (Schreiben vom 01.02.00) kann die benötigte Löschwassermenge von 96 m³ (Arbeitsblatt W 405) über einen Zeitraum von 2 Stunden unter normalen Betriebsbedingungen bereitgestellt werden.

5.2.5 Abwasserentsorgung

Die Stadt Stollberg ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Steegenwiesen (AZVS). Zwischenzeitlich erfolgte die Übernahme durch die WAD GmbH. Seitens des WAD kann die äußere Erschließung des Gewerbegebietes nicht erbracht werden.

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Gewerbegebietes an der Bahnhofstraße (B-Plan Nr. 17 der Stadt Stollberg) wird der Abwasserkanal in der Bahnhofstraße bis zur Einmündung in die Zwickauer Straße als äußere Erschließung gebracht. Der Abwasserkanal wird durch die Investoren des Gewerbegebietes an der Bahnhofstraße vorfinanziert und so dimensioniert, daß das gesamte Gewerbegebiet III mit eingebunden werden kann. Für die äußere Erschließung des GE III ist die Querung des B-Planes Nr. 17 erforderlich. In diesem wird dafür eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gesichert.

Das Gewerbegebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Zur Ableitung des Regenwassers wird im südlichen Teil, in unmittelbarer Nähe des Bahndammes, ein Regenrückhaltebecken eingeordnet. Die anfallende Regenwassermenge wird von hier dosiert der Vorflut zugeführt. Der Anschluß an die Vorflut erfolgt über einen offenen Graben zum Fürstenteich. Dafür muß die Bundesstraße gequert werden; wofür eine vorhandene Rohrdurchführung (NW 800) genutzt werden kann.

Entsprechend dem Hinweis des Staatlichen Umweltfachamtes, Hochwasserschutz/Wasserbau ist in der weiteren Objektplanung der v.g. Graben für eine Notüberlaufmenge auszulegen. Dabei sind die erforderlichen Wasserbauarbeiten in der Dimensionierung des erkennbaren Endzustandes zu planen und auszuführen. Eine Direkteinleitung in die Gablenz ist aus Hochwasserschutzgründen für die Unterlieger nicht zu vertreten. Für den Fürstenteich wird die Festsetzung einer Staumarke für erforderlich gehalten, um das spätere Gesamtretentionsvermögen sicherzustellen.

Aufgrund der Geländeverhältnisse müssen die Abwasserleitungen im südlichen Bereich über private Gewerbegrundstücke geführt werden. Zur Sicherung dieser Leitungen werden in diesem Bereich mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit der Funktionszuweisung für den Versorgungsträger festgesetzt.

Für die Ableitung des Regenwassers in das Regenrückhaltebecken ist die Querung der B 169 neu notwendig. Die Einräumung von Rechten zur Benutzung des Eigentums der Bundesfernstraße richtet sich dabei nach bürgerlichem Recht, § 8 Abs. 10 FStrG. Den erforderlichen Antrag hat der jeweilige Leitungseigentümer unter Beigabe aussagefähiger Unterlagen bei der Straßenbaubehörde einzureichen. Hinsichtlich der Heranführung des offenen Grabens an die B 169 (Bahnhofstraße) sind in den weiteren Objektplanungen weitere Abstimmungen mit dem Straßenbauamt notwendig.

5.2.6 Fernmeldeversorgung

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

Die Deutsche Telekom AG ist zur Einsparung von Tiefbauleistungen an einer gemeinsamen Trassenführung mit anderen Versorgungsträgern interessiert.

5.2.7 Müllentsorgung

Das Plangebiet ist in die Entsorgungsplanung der entsorgungspflichtigen Körperschaft einzubeziehen. Müllcontainer und Müllgefäße sind in ausreichender Größe und Beschaffenheit einzurichten bzw. auf dem privaten Baugrundstück vorzuhalten, so daß eine ganzjährige öffentliche Müllabfuhr sichergestellt ist. Dabei sind straßennahe Standplätze einzurichten. Die Standplätze der Mülltonnen und Wertstoffsammelcontainer sind durch Pflanzungen, Mauern, Pergolen o.ä. gegen Einsicht und Sonneneinstrahlung abzuschirmen.

Könnte die für die Versorgungsfahrzeuge benötigte Straßen- und Verkehrsführung nicht geschaffen bzw. angepasst werden, wären die Müllgefäße von den Gewerbetreibenden entsprechend den Bestimmungen der Abfallsatzung des Landkreises Stollberg zur nächsten, mit Sammelfahrzeugen befahrbaren Straße zu transportieren und nach der Entleerung wieder abzuholen.

Für die Entsorgung von gewerblichen Abfällen - soweit diese im Rahmen der Hausmüllentsorgung gemeinsam mit den in Haushalten anfallenden Restabfällen entsorgt werden können - haben die Gewerbetreibenden entsprechend der Abfallsatzung einen Einzelvertrag mit dem Landratsamt abzuschließen bzw. bei einem geringen Anfall von derartigen Abfällen einen Freistellungsantrag vom Anschluß- und Benutzungszwang beim Landratsamt Stollberg zu stellen. Den Gewerbetreibenden wird empfohlen, entsprechende Abstimmungen zum konkreten Einzelfall mit dem LRA Stollberg vorzunehmen.

6. Bodenschutz

Die Beseitigung von Abfällen ist nach folgenden Grundsätzen vorzunehmen:

- Anfallender Erdaushub ist vor Ort zur Geländeformation einzusetzen.
- Der Mutterboden ist grundsätzlich wiederzuverwenden.
- Nicht verwendbarer Erdaushub ist sortenrein zwischenzulagern.
- Bei der Baudurchführung sind Abfälle, vor allem wiederverwertbare 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 vorgesehen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Grundsätzlich ist eine versiegelungsarme Bauweise vorzusehen.
- Grundsätzlich sind die Abfälle entsprechend dem Abfallgesetz zu entsorgen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

7.1.1 Naturschutz / Landschaftsplanung

Durch die geplante Überbauung sind im Plangebiet erhebliche und nachhaltige Eingriffe im Sinne des § 8 SächsNatSchG zu erwarten. Erhebliche Nutzungsänderungen treten durch den Bau von Erschließungsstraßen und der flächendeckenden Ausweisung von Gewerbegebieten auf. Ziel der Planung ist es, diese Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes so gering wie möglich zu halten und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen angemessen auszugleichen.

Der GOP führte eine floristisch-faunistische Bestandsaufnahme des Plangebietes im Juni 1999 durch. Die Bestandsaufnahme stellt eine Spontanaufnahme dar und widerspiegelt damit den jeweiligen zeitlichen Aspekt der Vegetation und der faunistischen Artenausstattung. Auf dieser Grundlage erfolgt die Bewertung des Planungsgebietes und die Darstellung der zu realisierenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Zur landschaftsgerechten Einordnung und Gestaltung des Plangebietes werden Festsetzungen zur Bepflanzung und Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft getroffen. Zusätzlich üben Gehölzstreifen und Großbäume innerhalb bebauter Gebiete wichtige Funktionen bezüglich der Verbesserung des Kleinklimas, Staubfilterung und Schattenspende aus.

Die Kompensierbarkeit des Eingriffs wird entsprechend dem GOP unter Anwendung eines mathematischen Berechnungsmodells untersetzt. Danach ist der Eingriff mit den innerhalb des B-Plangebietes vorgesehenen landschaftspflegerischen Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgleichbar. Deshalb sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Um das Defizit auszugleichen, ist eine andere Fläche mit landschaftspflegerischen Maßnahmen aufzuwerten. Entsprechend § 1a (3) BauGB können Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs ausgewiesen werden.

Die Stadt Stollberg stellt in ihrem vorläufigen Flächennutzungsplan an der westlichen Gemarkungsgrenze umfangreiche Flächen für Eingriffsausgleichsmaßnahmen dar.

Als Flächen für Ersatzmaßnahmen werden dem vorliegenden Bebauungsplan vier stadteigene Flurstücke (921/1, 922, 924, 925/3) mit einer Gesamtgröße von 19.690 m² zugeordnet. Auf dieser Fläche sind Einzelmaßnahmen, wie unter Punkt 4.10 beschrieben, vorgesehen.

Mit der Durchführung der Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Stollberg wird die Stadt dem naturschutzfachlichen Kompensationserfordernis gerecht. Die geplanten Maßnahmen bereichern das Landschaftsbild und stellen auf Grund ihrer Komplexität wertvolle Bereiche für den Arten- und Biotopschutz dar.

Durch die geplante Verknüpfung der genannten Ausgleichsmaßnahmen mit der Ausgleichsfläche für die Verlängerung der Auer Straße wird im unmittelbaren Eingriffsort eine ca. 3 ha große Fläche für Maßnahmen des Biotop- und Artenschutzes geschaffen, die auf Grund ihrer Größe wesentliche Biotopfunktionen ausübt. Die im Süden geplante Ausgleichsfläche bereichert den Biotopkomplex Bahndamm und bildet zugleich einen sinnvollen Abschluß der zu bebauenden Fläche gegenüber der freien Landschaft.

Als Gesamtkonzept wird ein ökologisch und landschaftsgestalterisch angemessenes und den Raum insgesamt aufwertendes Konzept von sich gegenseitig ergänzenden und aufeinander abgestimmten Maßnahmen in Form von Festsetzungen vorgeschlagen.

7.1.2 Immissionsschutz

In Auswertung der beiden unter Punkt 4.11 genannten Schallschutzgutachten ergeben sich für das Plangebiet keine nennenswerten Schallschutzmaßnahmen. Lediglich für den südlichen Gewerbegebietsbereich werden aufgrund der Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte infolge Verkehrslärm des Autobahnzubringers vorsorglich innerhalb des im Planteil gekennzeichneten Bereiches Wohnungen für Bereitschaftspersonen usw. ausgeschlossen.

Für die außerhalb des Plangebietes schützenswerte vorhandene Bebauung ergibt sich folgender Sachverhalt.

- Die bestehende Wohnnutzung an der Zwickauer Straße wird durch die vorgesehene Ausgleichsfläche (Abstand: Gewerbe/Wohnen: 120 m) ausreichend vom Plangebiet abgegrenzt.
- Die unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzende bauplanungsrechtlich als Kleingartenanlage eingestufte Fläche ist hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit wie ein Mischgebiet zu beurteilen. Daraus resultiert, daß keine Überschreitungen des Lärmpegels auf diesen Flächen zu erwarten sind. Es besteht somit weder ein städtebaulicher Nutzungskonflikt noch sind besondere Vorkehrungen zum Lärmschutz erkennbar.
- Das in ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes gelegene Gehöft ist als Splittersiedlung zu bewerten und genießt Bestandsschutz. Durch die Einstufung dieser Fläche als Mischgebiet sind hier ebenfalls keine Lärmüberschreitungen zu erwarten bzw. besondere Vorkehrungen zum Lärmschutz erkennbar.

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 (Verlängerung der Auer Straße, Autobahnzubringer B169) ergibt sich für das Stadtzentrum Stollberg keine zusätzliche Verkehrsbelastung.

Mit der Realisierung der Verlängerung der Auer Straße sowie des Autobahnzubringers B169 (neu) wurden weitere Voraussetzungen für die laut Rahmenverkehrskonzept der Stadt Stollberg geplanten Umgehungsstraßen für den Durchgangsverkehr geschaffen.

8. Umsetzung der Planung

• Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Eine Veränderungssperre für das Plangebiet liegt nicht vor.

• Maßnahmen zur Durchsetzung der Planung

Für die Durchsetzung der Planung ist die öffentliche Erschließung erforderlich.

• Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Stollberg ist bis auf das Grundstück Nr. 912 Eigentümer aller im Geltungsbereich des B-Planes befindlichen Grundstücke.

9. Überschlägige Kostenermittlung

Für die überschlägige Kostenermittlung werden Erfahrungswerte von C&E zugrunde gelegt.

a) Verkehrsflächen

- Planstraße A: 10,5 m x 350 m = 3.675 m ² x 130 DM/m ²	= 477.750,00 DM	
- Planstraße B: (7,5 m x 146 m + 384 m ²) x 130 DM/m ²	= 192.270,00 DM	
- verkehrsberuhigter Bereich und Fuß- und Radwege: 3 m x 120 m + 2,50 x 250 + = 1.135 x 40 DM/m ² (Befestigung mit sandgeschlämmter Schotterdecke)	= 45.400,00 DM	
- Beleuchtung: 13 LP x 3500 DM/LP (Abstand der Lichtpunkte: 40 m)	= 45.500,00 DM	
		760,92 TDM

b) Trinkwasser

vorh. TW-Leitung DN 300 Rückbau ca. 500 lfdm x 200 DM/m	= 100.000,00 DM	
vorh. TW-Leitung DN 300 in den geplanten Straßenbereich umverlegen 560 lfdm x 450 DM/m	= 252.000,00 DM	
TW-Leitung als Versorgungsltg. (Ringschluss) herstellen 1.200 lfdm x 450 DM/m	= 540.000,00 DM	
		892,00 TDM

c) Abwasserentsorgung (Trennsystem)

äußere Erschließung: Herstellung Schmutzwasserkanal ca. 100 m von Grenze B-Plan Nr.15 bis Bahnhofstraße und ca. 450 m innerhalb von GE III/2 550 m x 400 DM/m	= 220.000,00 DM	
--	-----------------	--

innere Erschließung:		
ca. 1000 m Stufengraben x 600 DM/m	=	600.000,00 DM
Durchörterung B 169 neu	=	60.000,00 DM
Regenrückhaltebecken (f. Endausbaustufe)		
1.700 m³ x 200 DM/m³	=	340.000,00 DM
Anschluß an Vorflut im offenen Graben		
220 m x 100 DM/m	=	22.000,00 DM
		<hr/>
		1.242,00 TDM
d) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (lt. GOP)	=	253,00 TDM
<hr/>		
Gesamtsumme (netto)	=	3.147,92 TDM
zuzüglich 16 % MWSt.	=	503,67 TDM
		<hr/>
Erschließungskosten (brutto)	=	3.651,59 TDM
(ohne: Grunderwerb, EV, Gas, Fm, Verlängerung der Auer Straße, Planungskosten)		<hr/> <hr/>

Anlage 1: Pflanzlisten**Pflanzliste 1a - Heckenpflanzung pfg1**

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 1b - Gehölzpflanzung pfg2

Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2a - Baumpflanzung Gewerbegrundstücke

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica 'Purpurea'	Blutbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste 2b - Baumpflanzung Erschließungsstraßen

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste 3 - Fassadenbegrünung

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliaber
Polygonum auberti	Schling-Knöterich
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	Mauerwein

Pflanzliste 4 - Streuobstwiese*Apfelsorten*

Bohnapfel
Hemnhut
Gelber Edelapfel
Grahams Jubiläumsapfel
Jakob Lebel
Biesterfelder Renette
Wildapfel (*Malus communis*)

Birnensorten

Phillipsbirne
Gute Graue
Marianne
Petersbirne
Wildbirne (*Pyrus communis*)

Kirschensorten

Große schwarze Knorpel
Büttners Rote Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpel
Hedelfinger
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Pflaumensorten

Wangenheim
Hauszwetsche
Wildpflaume (*Prunus domestica*)

Pflanzliste 5 - Feldgehölz A1

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen
<i>Prunus padus</i>	Gemeine Traubenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus racemosa</i>	Hirsch-Holunder
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 6 - Strauchgruppen A1

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wildbrombeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 7 - Feldgehölz am Bahndamm A2

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus glabra	Bergulme
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Hirsch-Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 8 - Feldgehölz E

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ulmus glabra	Bergulme
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche
Corylus avellana	Hasel
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wildbrombeere