



Stadt Stollberg

Landkreis Stollberg
Regierungsbezirk Chemnitz
Freistaat Sachsen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet westlich der Auer Straße"

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Satzungsexemplar
März 2004

Verfasser: Stadtverwaltung Stollberg
Bau-/Ordnungsamt
Stadtplanung

Bearbeiter: Jana Walter

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsanlass, Ziele und Zweck der Planung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
 - 2.1. Lage und Größe des Plangebietes
 - 2.2. Geltungsbereich des B-Planes
 - 2.3. Naturschutzobjekte/Schutzgebiete
 - 2.4. Bisherige Nutzung des Plangebietes
 - 2.5. Nutzungsstruktur der Umgebung
 - 2.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse
 - 2.7. Altlasten, Bergbau, Archäologie
 - 2.8. Planungsgrundlage
- 3. Überregionale Planungen**
 - 3.1. Landesentwicklungsplan Sachsen
 - 3.2. Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- 4. Städtische Planungen**
 - 4.1. Flächennutzungsplan - Entwurf
 - 4.2. Fachplanungen/ Gutachten
- 5. Planinhalt**
 - 5.1. Art der baulichen Nutzung
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise
 - 5.4. Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.5. Höhe der baulichen Anlagen
 - 5.6. Verkehrsflächen
 - 5.7. Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.10. Flächenbilanz
- 6. Erschließung**
 - 6.1. Verkehr
 - 6.1.1. Äußere Verkehrserschließung
 - 6.1.2. Innere Erschließung
 - 6.2. Ver- und Entsorgung
 - 6.2.1. Elektroenergieversorgung
 - 6.2.2. Gasversorgung
 - 6.2.3. Fernwärmeversorgung
 - 6.2.4. Wasserversorgung
 - 6.2.5. Löschwasserversorgung
 - 6.2.6. Abwasserentsorgung
 - 6.2.7. Fernmeldeversorgung
 - 6.2.8. Müllentsorgung

7. Auswirkungen der Planung**7.1. Umweltbeeinflussung****7.1.1. Natur und Landschaft****7.1.2. Bodenschutz****8. Maßnahmen zur Realisierung**

1. Planungsanlass, Ziele und Zweck der Planung

Die bisher mittels Bebauungsplänen ausgewiesenen Gewerbegebiete der Stadt Stollberg sind weitgehend belegt. Mit der Ansiedlung des Großinvestors VW Mechatronic im Gewerbegebiet III wird ein Großteil der noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen belegt.

Um den Bedarf an weiteren Gewerbeflächen für Neuansiedlungen decken zu können, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen geschaffen werden.

Da der Stadt Stollberg derzeit bereits konkrete Ansiedlungswünsche von Investoren für das Plangebiet vorliegen, ist zur Realisierung der Ansiedlungsanträge die kurzfristige Entwicklung dieser Fläche als Gewerbegebiet erforderlich.

Das Plangebiet weist durch seine sehr gute verkehrstechnische Anbindung eine besondere Standortgunst auf. Mit der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A 72 mit der Anschlussstelle Stollberg-West sowie dem in südlicher Richtung angrenzenden Autobahnzubringer (B 169 neu) ist eine optimale überregionale Verkehrsanbindung gegeben.

Mit der geplanten Umwidmung der K 8851 (Auer Straße) zur B 180 sowie dem Bau der Ortsumfahrung Stollberg entsteht ein weiterer Standortvorteil.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Ansiedlung von Gewerbe wird in nicht unerheblichem Umfang der Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen dienen.

Mit der Erschließung des benachbarten Gewerbegebietes III wird die erforderliche Infrastruktur für das Plangebiet bereits zum Großteil mit erbracht.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden die Grundzüge der Planung bestätigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemarkung Stollberg, westlich der verlängerten Auer Straße und wird im Nordwesten von der Zwickauer Straße und im Südwesten vom Autobahnzubringer zur BAB 72 (B 169) begrenzt.

Damit umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 4 ha.

2.2. Geltungsbereich des B-Planes

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke :

865/4, 912/3, 912/4, 912/5, 913/3, 913/4, 915/8, 915/12, 938/5, 938/6, 938/7, 944/3, 944/9 der Gemarkung Stollberg.

2.3. Naturschutzobjekte/Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 26 SächsNatSchG geschützte, wertvolle Biotop sowie wasserrechtlich geschützte Flächen.

2.4. Bisherige Nutzung des Plangebietes

Die Plangebietsfläche wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf der nördlichen Teilfläche besteht derzeit noch Wohnnutzung.

2.5. Nutzungsstruktur der Umgebung

An der Nordseite des Plangebietes grenzt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 b „Gewerbegebiet Stollberger Tor“ an.

Im Osten befindet sich das Gewerbegebiet III der Stadt Stollberg, auf dem die Ansiedlung des Großinvestors VW Mechatronic erfolgte.

2.6. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich zum Teil im Eigentum der Stadt. Für die derzeit in Privatbesitz befindlichen Grundstücke mit Gebäudebestand im nördlichen Bereich des Plangebietes ist im Zuge der Aufgabe der bestehenden Wohnnutzung der Verkauf an die Stadt Stollberg vorgesehen.

Die Flurstücke mit der Nr. 912/5 sowie 913/4 an der nordwestlichen Plangebietsgrenze befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Es handelt sich bei diesen Flurstücken um Ausgleichsflächen des Straßenbauamtes Zwickau.

2.7. Altlasten, Bergbau, Archäologie

Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten während der Tiefbauarbeiten Altlastenverdachtsflächen aufgefunden werden, sind diese gemäß SächsABG unverzüglich dem Landratsamt Stollberg, Abteilung Altlasten/Bodenschutz zu melden.

Bergbau

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dessen Nähe über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

In der Umgebung des geplanten Vorhabens sind mehrere, zum Teil uralte Bergbauversuche aktenkundig. So soll sich u. a. im Jahre 1603 an der Zwickauer Straße eine alte Fundgrube befunden haben. Rissunterlagen sind von dem alten Bergbau jedoch nicht bekannt, so dass genaue Lagezuordnungen mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht möglich sind.

Da das Vorhandensein nicht-risskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen ist, wird empfohlen, alle Baugruben vom zuständigen Bauverantwortlichen visuell auf Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Sollten Spuren alten Bergbaues angetroffen werden, so ist gemäß § 4 der o. g. Hohlraumverordnung das Bergamt Chemnitz davon in Kenntnis zu setzen. Diese Empfehlung wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Hinweise aufgenommen.

Im Bereich des geplanten Vorhabens liegen zur Zeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung einer Bergbauberechtigung vor.

Archäologie

Das Plangebiet stellt nach derzeitigem Kenntnisstand eine von archäologischen Funden und Befunden freie Fläche dar. Da jedoch Tiefbaumaßnahmen auf einer solchen vergleichsmäßig großen Fläche dieses Bild schnell verändern können, ist prinzipiell mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Der Beginn aller erdeingreifenden Bauarbeiten (Erschließungsmaßnahmen, Oberbodenabtrag usw.) ist mit einem Vorlauf von wenigstens vier Wochen mit dem Landesamt für Archäologie abzustimmen, um die archäologische Begutachtung der Fläche zu vereinbaren.

Auftretende archäologische Funde oder Befunde sind durch sachgerechte Ausgrabungen zu bergen und zu dokumentieren. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde unter dem Punkt Hinweise auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

2.8. Planungsgrundlage

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) der Gemarkung Stollberg vom Vermessungsamt Schwarzenberg - Stand 12/2002 - mit integrierter digitaler Stadtgrundkarte verwendet.

3. Überregionale und überörtliche Planungen**3.1. Landesentwicklungsplan Sachsen**

Aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.12.2003 leiten sich folgende Grundsätze und Ziele ab.

Gemäß Ziel 2.3.7 ist die Stadt Stollberg als Mittelzentrum im Landesentwicklungsplan eingestuft.

G 2.1.2

Die Entwicklung des Freistaates Sachsen und seiner Teilräume soll insbesondere durch die Stärkung der Ober- und Mittelzentren als Wirtschaftsstandorte getragen werden.

Z 5.1.6

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen neue Bauflächen vorrangig in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, die neben der Erschließung über die sonstigen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ganz oder teilweise verfügen. ...

G 6.1.1

Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

G 6.1.3

In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.

3.2. Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Gemäß Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge sind folgende Leitlinien zur Entwicklung der regionalen Wirtschaft zu beachten (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 mittelständigen einheimischen Unternehmen in den regionalen Teilräumen günstige Rahmenbedingungen geschaffen werden.

- Die Standortattraktivität der Region für die Wirtschaft soll gezielt verbessert und vor allem gestärkt werden durch:
 - die Vorhaltung ausreichender Flächen für Unternehmen.
 - geeignete städtebauliche Strukturen...

4. Städtische Planungen

4.1. Flächennutzungsplan - Entwurf

Der Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Stollberg weist die Planfläche als Gewerbegebietsfläche aus. Die Änderung wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP-Entwurf entwickelt.

Lediglich eine Teilfläche im Norden des Plangebietes ist im Flächenutzungsplanentwurf als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. In diesem Bereich befindet sich derzeit noch Wohnbebauung im Außenbereich.

Aufgrund von Konflikten zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und der umliegenden gewerblichen Nutzung, ist in Abstimmung mit den Eigentümern vorgesehen, die Wohnnutzung in diesem Bereich aufzugeben und die Fläche als Gewerbefläche zu entwickeln.

Mit der Weiterführung des Flächennutzungsplanverfahrens ist die geänderte Gebietsausweisung in diesem Bereich im Flächenutzungsplanentwurf anzupassen.

4.2. Fachplanungen/Gutachten

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist dabei außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Im Flächenutzungsplan-Entwurf der Stadt Stollberg sind hierfür geeignete Flächen westlich der BAB 72 ausgewiesen. Zusätzlich wurde eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich der Zwickauer Straße für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes erscheint aufgrund der geringen Größe des Gebietes unzumutbar. Des Weiteren besteht durch die umliegenden Straßenflächen keinerlei Möglichkeit zur Herstellung eines Biotopverbundes.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde zum Bebauungsplanentwurf eine Schallimmissionsprognose erstellt. Dabei wurden für die Gewerbefläche höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt mit der Zielstellung, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der angrenzenden Wohnnachbarschaft (Zwickauer Straße und Weststraße) einzuhalten und nicht zu überschreiten.

5. Planinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet entsprechend § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerks- und Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Innerhalb eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 700 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche allgemein zulässig.

Planungsziel ist jedoch die Bereitstellung weiterer Flächen für Gewerbeansiedlungen. Dabei wird der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe besondere Bedeutung beigemessen. Mit der Einschränkung von Einzelhandel im Plangebiet wurde diesem Planungsziel Rechnung getragen, da Einzelhandel nur im Rahmen der angesiedelten Gewerbebetriebe zulässig ist und zudem die zulässige Flächengröße stark eingeschränkt wurde.

Mit dieser Festsetzung soll für Investoren wenigstens ein geringes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel gewährleistet werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die Grundflächenzahl (GRZ) für Gewerbegebiete beträgt demnach 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) 10,0 bezogen auf die Grundstücksfläche.

Mit vorstehenden Festsetzungen soll ein Optimum der Ausnutzung der vorhandenen Gewerbefläche erreicht werden. Die Zahl der Vollgeschosse oder Höhe baulicher Anlagen wird nicht festgelegt, da die Baulichkeiten entsprechend der technologisch notwendigen Bedingungen errichtet werden sollen.

5.3. Bauweise

Die Abmessungen von Gewerbebauten sind größtenteils technologisch bedingt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten daher die Zulässigkeit entsprechender Gebäudeabmessungen gewährleisten.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird daher die abweichende Bauweise festgesetzt und die Länge der Gebäude auf 100 m begrenzt.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Gestaltung der Gebäudeanordnung soll nicht zusätzlich zur Sächsischen Bauordnung (Abstandsflächen) eingeschränkt werden. Es werden Baugrenzen festgelegt. Die Stellung und Dachform baulicher Anlagen wird nicht festgeschrieben.

5.5. Höhe der baulichen Anlagen

Es werden keine Höhenbegrenzungen für bauliche Anlage festgesetzt. Eine Beschränkung der Höhe ergibt sich aus der Baumassenzahl. Damit soll für den Investor die notwendige Gebäudehöhe auf Grund der technologischen Erfordernisse ermöglicht werden.

5.6. Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung in das Gewerbegebiet erfolgt über die verlängerte Auer Straße. Dabei wird die Erschließungsstraße ins Plangebiet auf gleicher Höhe mit der Zufahrtsstraße ins Gewerbegebiet III angeordnet, so dass an der Auer Straße ein vierarmiger Knoten entsteht.

Die Erschließungsstraße ist als Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen. Die Stichstraße in südliche Richtung ist als Zufahrt für den bereits vorgemerkten Investor geplant, so dass über das Grundstück des Investors eine Wendemöglichkeit gegeben ist und kein zusätzlicher Wendehammer angeordnet werden muss.

Entlang der Erschließungsstraße ist einseitig ein Gehweg geplant.

Eine Parzellierung der übrigen Gewerbefläche liegt noch nicht vor. Daher soll mit der gewählten Anordnung der Erschließungsstraße sowie dem festgesetzten Einfahrtsbereich entlang der Zwickauer Straße eine möglichst variable Grundstücksaufteilung je nach Erfordernis des anzusiedelnden Gewerbebetriebes ermöglicht werden.

Neben der festgesetzten Zufahrt ins Gewerbegebiet sind Einfahrten entlang der Auer Straße nicht zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt die geplante Höherstufung der Auer Straße zur Bundesstraße (B 180). Einfahrten von der B 169 neu wurden ebenfalls ausgeschlossen.

5.7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den Grünflächen und öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen) verlegt. Dazu wurden im B-Plan Leitungsrechte eingetragen. Die dingliche Sicherung dieser Leitungsrechte erfolgt erst durch Grundbucheintragen.

5.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen einen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbringen.

Die vorliegende Planung berührt in erster Linie das Schutzgut Boden. Bereits im Vorfeld der Planung wurden daher Möglichkeiten von Entsiegelungsmaßnahmen als gleichwertige Ausgleichsmaßnahme geprüft. Da derzeit im Gebiet der Stadt Stollberg keine Flächen für gleichrangige Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird der Eingriff durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensiert.

Konkrete Maßnahmen hierzu werden im Grünordnungsplan festgesetzt.

Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist außerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Im Flächenutzungsplan-Entwurf der Stadt Stollberg sind hierfür geeignete Flächen westlich der BAB 72 ausgewiesen. Der zusätzlich benötigte Ausgleich wird auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche westlich der Zwickauer Straße erbracht.

Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes erscheint aufgrund der geringen Größe des Gebietes unzumutbar. Des Weiteren besteht durch die umliegenden Straßenflächen keinerlei Möglichkeit zur Herstellung eines Biotopverbundes.

Die zu erhaltende Grünfläche mit Pflanzbindung an der nordwestlichen Plangebietsgrenze wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich bei dieser Fläche um eine Ausgleichsfläche des Straßenbauamtes Zwickau.

Zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes wird festgesetzt, dass Versiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken sind. Lagerplätze und Stellplätze sind dem gemäß mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

5.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen am Gebäude oder als freistehender Pylon werden zugelassen. Eine diesbezügliche Anfrage eines Investors liegt bereits vor.

5.10. Flächenbilanz

Bruttofläche		41.325 m²
davon:	Verkehrsfläche	2.243 m ²
	Grünflächen	3.455 m ²
	(davon Grünfläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern)	1.160 m ²
	Baufläche	35.627 m ²

6. Erschließung

6.1. Verkehr

6.1.1. Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet weist durch seine sehr gute verkehrstechnische Anbindung eine besondere Standortgunst auf. Mit der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A 72 mit der Anschlussstelle Stollberg-West ist eine optimale überregionale Verkehrsanbindung gegeben.

Mit der geplanten Umwidmung der K 8851 (Auer Straße) zur B 180 sowie dem Bau der Ortsumfahrung Stollberg entsteht ein weiterer Standortvorteil.

Das Gewerbegebiet wird von der Auer Straße, dem Autobahnzubringer B 169 sowie der Zwickauer Straße begrenzt.

Der Fernverkehr von der A 72 Anschlussstelle Stollberg-West erreicht über die B 169 und die Auer Straße die Gewerbefläche.

Über die Auer Straße ist auch die Zufahrt aus Richtung Oelsnitz und Lugau möglich.

Von der Auer Straße aus führt eine Erschließungsstraße in das Gewerbegebiet. Diese Zufahrtsstraße wird auf gleicher Höhe mit der Einfahrt ins Gewerbegebiet III angeordnet, so dass an der Auer Straße ein vierarmiger Knoten entsteht.

Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit, insbesondere für den nördlichen Bereich des Plangebietes, besteht über den Einfahrtbereich an der Zwickauer Straße.

6.1.2. Innere Erschließung

Die Erschließungsstraße in das Plangebiet ist als Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen.

Die Stichstraße in südliche Richtung ist als Zufahrt für den bereits vorgemerkten Investor geplant, so dass über das Grundstück des Investors eine Wendemöglichkeit gegeben ist und kein zusätzlicher Wendehammer angeordnet werden muss.

Eine Parzellierung der übrigen Gewerbefläche liegt noch nicht vor. Daher soll mit der gewählten Anordnung der Erschließungsstraße sowie dem festgesetzten Einfahrtbereich entlang der Zwickauer Straße eine möglichst variable Grundstücksaufteilung je nach Erfordernis des anzusiedelnden Gewerbebetriebes ermöglicht werden.

Entlang der Erschließungsstraße ist einseitig ein Gehweg geplant.

6.2. Ver- und Entsorgung

6.2.1. Elektroenergieversorgung

Im Zuge der Erschließung des benachbarten Gewerbegebietes III wurden bereits Vorarbeiten zur Versorgung des Plangebietes mit erbracht.

Über das neu errichtete Umspannwerk im Bereich des Gewerbegebietes III ist auch die Versorgung des Gewerbegebietes westlich der Auer Straße mit gewährleistet.

Des Weiteren besteht eine Versorgungsmöglichkeit über die Trafostation Weststraße.

Je nach Höhe des Leistungsbedarfs potentieller Investoren kann eine Versorgung durch Niederspannung 0,4 kV oder Mittelspannung 10 kV, 20 kV oder 30 kV erfolgen. Die vorgesehenen zu sichernden Leitungstrassen wären hierfür bis auf diverse Anschlussleitungen zu Objekten ausreichend.

6.2.2. Gasversorgung

Mit Verlängerung der bestehenden Gasleitung im Gewerbegebiet I an der Auer Straße ist eine Versorgung mit Gas möglich.

Dazu wurde im Bereich der Einmündung Erschließungsstraße eine Querung der Auer Straße hergestellt.

Für die Erschließung des Bereiches Flurstück 944/9 ist es möglich, die Erschließung von der Zwickauer Straße unter Nutzung eines Leerrohres vorzunehmen.

Für die Erschließung des Flurstückes 865/4 wird im Zuge der Querung der Auer Straße mit einem Sammler ebenfalls eine Querung verlegt.

6.2.3. Fernwärmeversorgung

Eine wirtschaftliche Wärmerversorgung des Plangebietes ist nach Aussage der Stadtwerke Stolberg nicht möglich.

6.2.4. Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes ist über die in der Zwickauer Straße verlegte Trinkwasserleitung DN 150 sowie durch eine Weiterführung der Trinkwasserleitung DN 300 östlich der verlängerten Auer Straße bis zur B 169 möglich. Die Straßenquerung der Auer Straße mit der Trinkwasserleitung in das Gewerbegebiet soll im vorverlegten Schutzrohr in Höhe Einmündung B 169 erfolgen.

6.2.5. Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser ist aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung im Rahmen des Grundschutzes über die Erschließungsleitung gewährleistet.

6.2.6. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Im Rahmen der Erschließungsplanung zum Gewerbegebiet III wurde die Entwässerung des Plangebietes sowohl für Schmutzwasser als auch für Regenwasser bereits mit berücksichtigt. Das heißt die Berechnungen zur Dimensionierung der Leitungen sowie des Regenrückhaltebeckens schließen die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 21 ein.

- Schmutzwasser / Regenwasser

Mit der Erschließung des Gewerbegebietes III werden bereits die Vorarbeiten zur Anbindung des Plangebietes an das Abwassersystem mit erbracht. Im Zuge des Ausbaus der Auer Straße wird die Querung der Abwasser- sowie der Regenwasserleitung mit verlegt. Damit wird eine Anbindung der Entwässerung des Plangebietes westlich der Auer Straße an die Entwässerung des Gewerbegebietes III hergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Kanal DN 200 und DN 250 entlang der B 169 bis zum Bahndamm. Nach Querung des Bahndammes bindet der SW-Sammler in den Kanal in der Bahnhofstraße ein.

Der Regenwasserkanal verläuft entlang der B 169 und bindet in den bereits verlegten Kanal im Bereich des Gewerbegebietes III ein.

Das Regenwasser wird dem Regenrückhaltebecken südlich der B 169 zugeleitet und weiter in definierter Menge in die Vorflut (Gablentzbach) abgeleitet.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 21 wurden Leitungstrassen zur Verlegung der Schmutz- und Regenwasserleitungen vorgesehen und in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesen. Des Weiteren ist eine Verlegung im Bereich der Verkehrsfläche möglich.

6.2.7. Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet hat noch keine Fernmeldeanbindung. Im Rahmen der Tiefbauarbeiten zum Kanalbau sind die Telekomleitungen zu verlegen.

6.2.8. Müllentsorgung

Die Entsorgung der dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Überlassungspflicht unterliegenden Abfälle obliegt hoheitlich dem Landkreis Stollberg gemäß dessen Abfallwirtschaftssatzung (in der jeweiligen gültigen Fassung)

Für die Entsorgung von Gewerbemüll ist ein Einzelvertrag mit dem Landratsamt Stollberg abzuschließen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Umweltbeeinflussung

7.1.1. Natur und Landschaft

Die geplanten Maßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetze dar. Bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird versiegelt. Damit berührt die vorliegende Planung in erster Linie das Schutzgut Boden.

Für die Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche wird im Rahmen des Grünordnungsplanes der erforderliche Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und festgesetzt.

Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist dabei außerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Im Flächenutzungsplan-Entwurf der Stadt Stollberg sind hierfür geeignete Flächen westlich der BAB 72 ausgewiesen. Der zusätzlich benötigte Ausgleich wird auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche westlich der Zwickauer Straße erbracht.

Ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes erscheint aufgrund der geringen Größe des Gebietes unzumutbar. Des Weiteren besteht durch die umliegenden Straßenflächen keinerlei Möglichkeit zur Herstellung eines Biotopverbundes.

Daher wird innerhalb des Plangebietes lediglich eine Randbegrünung als Gestaltungsmaßnahme vorgesehen.

7.1.2 Bodenschutz

Die Überplanung des Gebietes ist zwangsläufig mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden verbunden. Mit der Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche und der damit zulässigen Bebauung finden umfangreiche Bodenversiegelungen statt.

Ziel der Planung ist u.a., unvermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens zu minimieren (z.B. durch eine Minimierung des Versiegelungsgrades). Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind daher Lagerflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Grünordnungsplanung wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden einbezogen und bewertet.

Im Hinblick auf die mit der Ausweisung des Gewerbegebietes verbundenen Bodenversiegelungen stellt die Entsiegelung nicht mehr benötigter Flächen im Idealfall die wirkungsvollste Form des Ausgleiches dar.

In der Realität ist dieser theoretisch einfache Ausgleich nur in den seltensten Fällen möglich. In der Stadt Stollberg stehen derzeit keine Flächen für gleichrangige Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass im Stadtgebiet Teilflächen bislang entsiegelt wurden und weitere hierfür vorgesehen sind. So wurden im Innenstadtbereich das ehemalige Leistritzgelände mit einer Flächengröße von mehr als 17.000 m² sowie weitere Einzelgrundstücke mit

einer Gesamtfläche von ca. 12.000 m² entsiegelt.

Zusätzlich entstehen im Wohngebiet Dürerstraße im Rahmen des Programmes „Stadtumbau Ost“ weitere Entsiegelungsflächen.

Da es sich bei den Entsiegelungsflächen im Innenstadtbereich um private Einzelgrundstücke handelt, ist unseres Erachtens eine Einbeziehung dieser Maßnahmen in die Ausgleichsbilanzierung nicht möglich.

8. Maßnahmen zur Realisierung

Die derzeit im Norden des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung im Außenbereich wird aufgrund der bestehenden Konflikte mit der umliegenden gewerblichen Nutzung aufgegeben.

In Abstimmung mit den Eigentümern ist nach erfolgter Umsiedlung der Anwohner der Abriss der Gebäude vorgesehen.

Damit ist eine Entwicklung dieses Bereiches als Gewerbefläche möglich.