

## Begründung zum Bebauungsplan Eigenheimwohngebiet Gablenz

### 1. Allgemeines

Die Stadt Stollberg (Erzgeb.) mit Ihren Ortsteilen umfaßt eine Fläche von ca. 3200 ha mit einer Einwohnerzahl von ca. 14.000 EW.

Die Planung geht von dem vom Stadtrat gefaßten Beschluß vom 28.8.1991 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Fa. GETEC Bauträger GmbH aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Anbauvorschriften und der Grünordnung vom 27.4. bis 5.5.92 ausgelegen. Einwände und Bemerkungen lt. Niederschrift über die Abwägung am 4.5.92 wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Bei dem Wohngebiet handelt es sich, einschließlich der Flächen für die Verkehrserschließung, um 2,87 ha Bauland, das als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen wird.

Das ausgewiesene Plangebiet (Flurstück-Nr. 430) wurde bisher als Weideland genutzt.

### 2. Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Stollberg besteht eine rege Nachfrage nach erschlossenem Bauland für den Bau von Eigenheimen. Der ständig steigende Bedarf an eigenem Wohnraum resultiert aus den bestehenden Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt mit den derzeitigen und bereits angekündigten Mieterhöhungen sowie der in der Vergangenheit nur bedingt bestehenden Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum.

Dabei spielt natürlich auch die Möglichkeit zur Verbesserung des Wohnumfeldes und die eigene Beteiligungsmöglichkeit eine große Rolle.

Aus dem der Stadtverwaltung Stollberg bekannten Anstieg des Bedarfes an Eigenheimen hat der Stadtrat die Entwicklung dieses Wohngebietes beschlossen.

### 3. Städtebauliche und landschaftliche Einbindung

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Mitteldorf und umfaßt im Prinzip das Flurstück 430/2. Es schließt sich längs an die westlich der B 169 liegenden Grundstücke 17/3, 18/3, 20/4, 20/3, 23/1, 25/1, 27, 28, 39 an.

Die Zufahrtsstraße wird im Zuge eines vorhandenen Wirtschaftsweges auf dem Flurstück 492/1 angelegt.

Für das Schulgrundstück Flst.-Nr. 40 wurde bereits vorher ein Garten mit der Flst.-Nr. 430/1 abgetrennt.

Durch das Schulgrundstück ist ein Fußweg geplant, um eine günstigere Verbindung zur Ortslage herzustellen. Die erforderliche Fläche wird ausgetauscht (s. Schreiben Landratsamt Stollberg vom 3.7.92 unter Pkt. 2.6.2.)

Nach Westen hin rundet das Neubaugebiet die Dorflage zur freien Landschaft ab.  
Die hier liegenden Grundstücke sind an ihrer westlichen Grenze mit Bäumen und Großsträuchern abzapflanzen.

#### 4. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 430 ist Eigentum der Fa. GETEC Gebäudemanagement Chemnitz.

#### 5. Bauliche Nutzung

Auf dem als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Flurstück 430 einschließlich der ergänzenden Flächen (s. Pkt. 3) sind in offener Bauweise 32 Häuser geplant. Je Haus werden 4 EW gerechnet. Die Einwohnerzahl beträgt somit 128 EW.

Bruttowohndichte	128	EW	
	-----		= 44,5 EW/ha.
	2,87	ha	

Durch die Ausweisung verschiedener Haustypen mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen von 570 - 285 m<sup>2</sup> soll entsprechend den finanziellen Möglichkeiten auch sozial schwächeren und kinderreichen Bauwilligen ermöglicht werden.

#### 6. Einrichtungen der Infrastruktur

Kindergartenplätze stehen für die geplante Erweiterung im Ort zur Verfügung.

Die schulische Versorgung ist gewährleistet. Ein Kinderspielplatz für bis zu 12-jährige ist in der Nähe des Schulgartens der Förder-einrichtung geplant.

Soziale, kulturelle und Verkaufseinrichtungen sind im Ort vorhanden.

#### 7. Verkehrserschließung

7.1. Die äußere Verkehrserschließung erfolgt für Fahrzeuge an der Nordseite des Planungsgebietes über den auszubauenden Wirtschaftsweg, der an die B 169 anbindet.

An der Südseite ist in Höhe des Wendeplatzes ein Fußweg in Richtung Ortslage geplant.

7.2. Die innere Verkehrserschließung erfolgt durch eine längs verlaufende Straße, die in einem Wendeplatz endet.

Durchgangsverkehr und hohe Geschwindigkeit werden durch Trassenführung ausgeschlossen (Tempo 30).

Garagen und Stellplätze sind vorwiegend auf den bebaubaren Flächen der Grundstücke vorgesehen. Für Besucher ergeben sich zusätzlich 24 Stellplätze in Verbindung mit dem längs der Straße geplanten Pflanzstreifen für Straßenbäume.

Fußwege befinden sich einseitig neben den Straßenbäumen und beidseitig bei der bearbeiteten Verkehrsinsel.

### 7.3. Ausführung der Straßen und Wege

Haupterschließungsstraße:

4,75 m bzw. 3,50 m (bei Verkehrsinsel) breit mit Wendeplatz 8,0 m Radius am Ende.

Einseitiger Pflanzstreifen für Straßenbäume mit Stellplätzen 2,0 m breit, dahinter Fußwege 1,5 m breit, Abstand zur Grundstücksgrenze 0,25 m.

Ausführung in heller, rauher Asphaltdecke (Asphaltmastix mit Splitteinstreuung), die Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten.

Die einzelnen Flächen werden nicht durch Hochbord voneinander getrennt, die Trennung erfolgt durch Pflasterstreifen.

Im Anschluß an die B 169 ist die Fahrbahn 5,5 m und der Fußweg 1,5 m breit.

Ausführung wie vor, Trennung durch Hochbord.

Fußweg durch Schulgrundstück:

Auf 2,0 m breitem Streifen 1,5 m breit, Wegführung unter Beachtung der vorhandenen Hecke bei 430/1.

Ausführung: Verbundpflaster  
neuer Zaun und Hecke zum Schulgrundstück.

Im öffentlichen Grünstreifen nach dem Kinderspielplatz ist eine Öffnung des Baugebietes zum freien Feld vorgesehen.

### 7.4. Straßenbeleuchtung

Mastaufsatzleuchten max. 3,5 m hoch in Abständen von ca. 35 m im Bereich des Pflanzstreifens für die Straßenbäume.

## 8. Versorgung und Entsorgung

### 8.1. Wasserversorgung

Anschluß erfolgt im Ortsnetz:  
die an der Ostseite vorhandene Leitung wird unverleert.

## 8.2. Entwässerung

Schmutzwässer werden über eine Kleinkläranlage geführt. Eine Abwasserleitung für Oberflächenwasser verläuft parallel dazu. Anschluß in der Talauflage an den Vorfluter.

## 8.3. Energieversorgung

Anschluß an Ortsnetz:  
evtl. ist eine Trafostation erforderlich.

## 8.4. Telekommunikation

Anschluß bei B 169

## 9. Kinderspielplätze

Am Ende der Haupteinschließungsstraße ist hinter dem Wendeplatz in der Nähe des Schulgartens ein Kinderspielplatz geplant.

## 10. Grünordnung

Die Lage des Wohngebietes am Ortsrand erfordert eine sorgfältige Durchgrünung.

Die vom Technischen Ausschuss im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung festgelegte Anordnung eines Pflanzstreifens für Großgrün in Verbindung mit Parkstellflächen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die westlichen Grundstücke des Bebauungsgebietes, die an die freie Landschaft grenzen, sind durch Bäume und Großsträucher innerhalb des Zaunes einzufrieden. Eine solche Maßnahme ist auf der anderen Seite nach der alten Ortslage hin nicht erforderlich.

## 11. Planstatistik

### 11.1. Flächenbilanz

			ha	%
<b>Bruttobauland</b>				
Flurstück	430	gesamt	2,880	
abzüglich	430/1	(Schulgarten)	- 0,081	°
zuzüglich	491/1	(Zufahrt)	+ 0,066	<
zuzüglich	Teil von 40	(Fußweg)	+ 0,007	X
			-----	
			2,872	100
<b>Verkehrsflächen</b>				
		einschließlich Verkehrsgrün	0,42	x 14,6
<b>Öffentliches Grün</b>				
			0,25	• 8,7
<b>Nettobauland</b>				
			2,20	76,6

## 11.2. Grundstücksgrößen

Für 32 Grundstücke ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von	688 m <sup>2</sup>
Das kleinste Grundstück hat	570 m <sup>2</sup>
Das größte Grundstück	885 m <sup>2</sup>

Die genauen Größen können sich erst durch die Vermessung ergeben.

Stadtverwaltung Stollberg  
Bauamt/SG Stadtplanung

04.10.1993

  
Mann