

# Begründung

## **Bebauungsplan Nr. 026 für das Gebiet Zwickau „Trillerberg“ 2. Änderung**

**mit integrierter Grünordnungsplanung**

**der Stadt Zwickau**

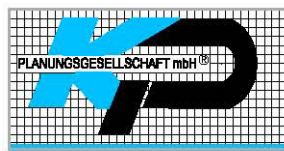
(gemäß § 9 Abs.8 BauGB)

Auftraggeber:                      Noble House Bauträger GmbH

Bearbeiter:

**architektur**  **concept**

Pfaffhausen + Staudte  
Scheringerstraße 1-3  
08056 Zwickau



Krämer und Partner Planungsgemeinschaft mbH  
Herschelstraße 10  
08060 Zwickau

Zwickau, 02.10.2013

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1.      Aufgabenstellung</b>	
1.1 <i>Räumlicher Geltungsbereich</i>	4
1.2 <i>Planungserfordernis und -anlass</i>	4
1.3 <i>Planungsziele und -zwecke</i>	5
1.4 <i>Wahl der Art des Aufstellungsverfahrens</i>	6
1.5 <i>Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch</i>	7
1.6 <i>Erforderliche, ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen</i>	7
1.7 <i>Entwicklungsmöglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans             aus dem Flächennutzungsplan</i>	8
1.8 <i>Planerische Vorgaben, bestehende und laufende überörtliche und örtliche             Planungen und Untersuchungen</i>	8
1.8.1 <i>Landesplanung, Regionalplanung</i>	8
1.8.2 <i>Fachplanungen</i>	10
 <b>2.      Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse, Prognose der voraussichtlichen             Entwicklung zum Planbereich</b>	
2.1 <i>Planunterlage</i>	10
2.2 <i>Lage, Größe, Abgrenzung und Bedeutung des Planbereiches</i>	10
2.3 <i>Historische Entwicklung im und am Planbereich</i>	10
2.4 <i>Gegenwärtiger Zustand des Planbereiches</i>	11
2.4.1 <i>Topographie</i>	11
2.4.2 <i>Bebauung und deren Nutzung</i>	11
2.4.3 <i>Verkehrsanlagen</i>	12
2.4.4 <i>Ver- und Entsorgungsanlagen</i>	13
2.4.5 <i>Umweltverhältnisse</i>	14
2.4.6 <i>Baugrund, geologisch-hydrologische Verhältnisse</i>	16
2.4.7 <i>Altlastenverdachtsflächen</i>	16
2.4.8 <i>Denkmalschutz</i>	17
2.4.9 <i>Eigentumsverhältnisse</i>	17

<b>3.</b>	<b>Planungsergebnis</b>	
3.1	Grundzüge der Planung	17
3.2	Planungsalternativen	18
3.3	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	18
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	21
3.3.4	Abstandsflächen	21
3.3.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	21
3.3.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
3.3.7	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	22
3.3.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	22
3.3.9	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	23
3.3.10	Führung von Versorgungsleitungen sowie mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
3.3.11	Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	23
3.4	Grünordnerische Festsetzungen	24
3.4.1	Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen	24
3.4.2	Festsetzungen von Grünflächen	26
3.4.3	Allgemeine grünordnerische Festsetzungen	26
3.4.4	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
3.4.5	Festsetzungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
3.5.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	28
3.5.2	Art und Gestaltung von Einfriedungen	29
3.6	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	29
3.7	Hinweise auf Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	30
3.7.1	Sicherung der Planung	30
3.7.2	Bodenordnung	30
3.7.3	Ver- und Entsorgungsanlagen	30
3.8	Flächenbilanz	31
<b>4.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	31
<b>5.</b>	<b>Anhang Artenlisten Baum- und Strauchpflanzungen</b>	32

## **1. Aufgabenstellung**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der 2. Änderung wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung der 1. Änderung nur geringfügig verändert. Dies erfolgt am südlichen Gebietsrand unter Wegfall von ca. 540 m<sup>2</sup> z.Z. ungenutzter Fläche.

In der Zwischenzeit haben sich einige Flurstückbezeichnungen infolge Flurstücksteilung gegenüber dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geändert. Die örtliche Gebietslage und Größe hat sich bis auf die o.g. Größe nicht verändert. Damit umfasst der Geltungsbereich nun folgende Flurstücke:

Flurstücksnummer (Gemarkung Zwickau):

2898; 2899; 2900; 2901; 2902; 2903; 2904/2; 2904/3; 2904/4; 2904/5; 2904/6; 2904/7; 2904/8; 2904/9; 2904/10; 2909/1; 2909/2; 2916; 2917/1; 2917/2; 2918; 2919; 2920; 2921; 2922/2; 2922/3; 2922/4; 2922/5; 2922/6; 2922/7; 2922/8; 2922/9; 2922/10; 2922/11; 2922/12; 2922/13; 2944; 2948; 2949/1; 2949/2; 2950/1; 2950/2; 2951/1; 2951/2; 2952/1; 2952/2; 2953/1; 2953/2; 2954/1; 2954/2; 2954/3; 2955; 2956; 2957; 2958; 2959; 2960/1; 2960/2; 2960/3; 2961; 2962/2; 2962/3; 2962/4; 2962/5; 2963; 2964/1; 2964/2; 2965/1; 2965/2; 2966; 2967; 2968; 2969; 2970; 2971; 2972; 2973/1; 2973/2; 2974; 2975; 2976; 2977; 2978; 2979/1; 2979/2; 2980; 2981; 2982; 2983; 2984; 2985; 2986; 2987; 2988/1; 2988/2; 2989/3; 2989/4; 2989/5; 2990; 2991; 2992; 2993; 2994; 2995; 2996; 2997; 2998; 2999; 3000; 3001; 3002; 3003; 3005/1; 3005/3; 3006; 3007/1; 3007/2; 3008; 3009; 3010; 3011/1; 3011/2; 3012; 3013; 3014; 3015; 3016; 3017/1; 3017/2; 3018; 3019; 3020; 3021; 3023/2; 3023/4; 3023/5; 3023/6; 3023/7; 3023/8; 3023/9; 3023/11; 3023/12; 3023/13; 3023/14; 3023/15; 3023/16; 3032; 3033; 3034; 3035; 3036; 3037; 3038; 3039; 3040; 3041; 3042; 3043; 3044; 3045 vollständig, und 3022 teilweise,

die Flurstücksnummern (Gemarkung Eckersbach):

160/10; 160/11; 160/13; 160/23 vollständig ,

sowie die Flurstücksnummern (Gemarkung Eckersbach):

159/17; 160/8 und 222/4 teilweise.

An den Geltungsbereich grenzen folgende Flurstücke an:

Flurstücksnummer (Gemarkung Eckersbach):

159/11; 159d; 160/3; 160/7; 160/9; 166/1; 166a und

Flurstücksnummer (Gemarkung Zwickau): 1724; 1727; 1727a; 1728/2; 1729; 1730; 1731; 1732; 1733/1; 1734/1; 1735/2; 1744/1; 1744a; 1746/1; 1747/1; 1748/4; 1748/9; 1748/13; 1748/15; 1748/17; 1748/21; 1748/29; 1748/31; 1748/35; 1748/36;

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wurde der räumliche Geltungsbereich auf den Umfang beschränkt, für den das Erfordernis einer städtebauliche Entwicklung und Ordnung besteht.

### **1.2 Planungserfordernis und -anlass**

Bedingt durch die Insolvenz des Vorhabenträgers Noble House, kam es durch die nur teilweise hergestellten Anlagen zur Oberflächenentwässerung bei Starkniederschlagsereignissen zu Problemen (Überschwemmung unterliegender Grundstücke). Durch den zwischenzeitlichen Bau von 2 Regenrückhaltebecken als Ersatzvornahme zur Gefahrenabwehr kann das in der 1. Änderung vorgesehene Mulden-Rigolen-System nicht mehr umgesetzt werden. Ebenfalls besteht seitens

des Grundstücksvermittlers, der Sparkasse Interesse daran, dass Privatstraßensystem innerhalb der Cluster, dort wo es noch möglich ist, in öffentliche Straßen umzuwandeln.

Planungserfordernis und -anlass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch Folgendes hinreichend begründet:

- umfangreiche Verringerung des Anteils an Mehrfamilienhäuser
- Berücksichtigung der gesetzlichen Abstandsregelungen zum Waldgesetz
- erforderliche Änderung eines Teils der Verkehrserschließung
- Überarbeitung des Systems der Oberflächenentwässerung
- die planungsrechtliche Lage des Vorhabengebietes in einem Bebauungsplangebiet nach § 30 BauGB

### **1.3 Planungsziele und -zwecke**

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde am 29.09.2005 durch den Bau –und Verkehrsausschuss der Stadt Zwickau der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit folgenden Planungszielen gefasst:

- Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung, unter Beibehaltung der Ausbildung von Wohnquartieren (Cluster) entlang einer Haupteerschließungsstraße, die durch Grünstreifen getrennt werden.
- Überarbeitung der inneren verkehrlichen Erschließung der Cluster (außer Cluster 6 und 7) durch die Einordnung von öffentlichen Straßen.
- Überarbeitung des Systems der Oberflächenentwässerung analog den bereits durchgeführten Maßnahmen.
- Verringerung des Anteils der Mehrfamilienhäuser an der Bebauung durch Reduzierung der Geschossigkeit für die Cluster 8 und Begrenzung der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude auf 2 WE für diese Cluster.
- Aktualisierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bezüglich der Änderungen auf der gesetzlichen Grundlage.
- Ausschließen von Beeinträchtigungen des Hangwaldes (potentiell nach § 26 SächsNatSchG geschütztes Biotop) im westlichen Bereich; Einhalten des Mindestabstandes von 30 m zwischen geplanter Bebauung und Hangwald.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wurden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der beteiligten Ämter der Stadtverwaltung folgende Präzisierungen als Planungsziele vereinbart:

#### *Bebauung*

- Reduzierung der möglichen Bauflächen(Cluster 3,4,5,6,8/11) und Wegfall Cluster 11z.T., 10.1, 10.2, 12.1-12.3 durch Umwandlung zu Grünflächen
- Reduzierung des Anteiles der Mehrfamilienhausbebauung auf das Cluster 9

- Reduzierung der Geschossigkeit von 3 auf 1 und eine Begrenzung der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude auf 2 WE für das Cluster 8
- Reduzierung der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude auf 1 WE für die Clustern 1-3 und 5-7.

#### *Verkehrsflächen*

- Reduzierung der Verkehrsflächenbreite in den Clustern 3- 5 und 8.
- Entfall von Verkehrsflächen im Zusammenhang mit reduzierter Bebauung
- Umwandlung von Privatstraßensystem innerhalb des Cluster 8 in öffentliche Flächen
- Wegfall des Fußweges am westlichen nördlichen Gebietsrand.

#### *Ver- und Entsorgung*

- Verzicht auf das Mulden-Rigolen-System, aber Nutzung der dafür ausgewiesenen Flächen für die Regenrückhaltung (2 Becken) und Grün

#### *Grünflächen und Umweltplanung*

- Sicherung des Mindestabstandes von 30 m (gem. Sächsisches Waldgesetz) zwischen geplanter Bebauung und Hangwald
- Verlagerung des Spielplatzes
- Aktualisierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bezüglich der Änderungen
- Wesentliche Vergrößerung des Grünflächenanteils

#### *Sonstiges*

- Geringfügige Plangebietsverkleinerung durch Korrektur der Grenze im Süden des Geltungsbereiches durch Ausgliederung einer Gewerbebrache Fl. 3022.

### **1.4 Wahl der Art des Aufstellungsverfahrens**

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in beschleunigten Verfahren erfolgen. Eine Umweltprüfung wird somit nicht notwendig. Zum Verfahrensweg gab es am 05.03.2013 eine Abstimmung zwischen Vertretern der Sparkasse Zwickau mit der zuständigen Behörde im LRA Zwickau.

Die Voraussetzungen für die Änderung nach § 13 a sind gegeben, da die Anwendung des § 13 a bei einer Größe der Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> zulässig (§ 13a (1) Ziff. 2) ist, wenn keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dazu soll eine Vorprüfung im Einzelfall erfolgen, an der die Behörden und betroffenen TÖB beteiligt werden. Dies ist mit der nochmaligen Beteiligung der entsprechenden Behörden und Ämter zum Vorentwurf erfolgt. Umweltkonflikte sind nach den eingegangenen Stellungnahmen nicht zu erwarten.

Die zulässige Obergrenze der Grundfläche nach § 13 a BauGB wird unterschritten. Die Grundfläche definiert sich nach § 19 Bau NVO. Demnach ist die Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden kann. Dabei sind Nebenanlagen, Stellplätze und Unterbauung durch Tiefgaragen u.a. mitzurechnen.

Gemäß § 19 (4) darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Unterbauung bis zu 50 v. Hd. überschritten werden, max. aber bis zur GFZ /Grundflächenzahl) von 0,8.

Damit ergibt sich folgende, bei Vollzug des Bebauungsplans maximal zulässige Grundfläche:

Bruttofläche:

(Fläche innerhalb des Geltungsbereiches):    99.433 m<sup>2</sup>

davon:

- Bauflächen (WA; MI):    55.265 m<sup>2</sup>

Davon max. überbaubar 0,8 %    44.212 m<sup>2</sup>

Zzgl. weitere versiegelte Flächen:

- Verkehrsfläche:    13.742 m<sup>2</sup>

- Versorgungsfläche:    6.920 m<sup>2</sup>

Gesamt:    64.874 m<sup>2</sup>

Die Grundfläche, die bei Durchführung des B-Plans voraussichtlich versiegelt wird (§ 13a (1) ist kleiner als 70.000 m<sup>2</sup>.

Vorhaben, für die es eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht gibt, sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

### **1.5    Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch**

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes sind auf der Grundlage der Planungsziele Festsetzungen zu

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen und
- örtliche Verkehrsflächen

erforderlich.

Damit ergibt sich die Aufstellung / Änderung eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB.

### **1.6    Erforderliche ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen**

Auf Grund der besonderen Standortgegebenheiten und daraus abgeleiteter besonderer Erfordernisse und fachspezifischer Zielstellungen, wie zu

- Grün- und Freiflächengestaltung, insbesondere an den Grenzen des Plangebietes in die Nachbargbereiche
- den Lärmschutzvorkehrungen für Vorhaben mit besonderer Schutzbedürftigkeit (Wohnungsbau) im Bereich des Umspannwerkes und
- Ableitung des Niederschlagswassers,

wurden folgende Fachplanungen bzw. Gutachten angefertigt:

- Grünordnungsplan  
Der Grünordnungsplan wird nicht separat erarbeitet. Die grünordnerischen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan integriert.
- Schalltechnische Untersuchung vom 24.05.2012  
SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH
- Hydrologische Berechnung zur notwendigen Größe regenrückhaltender Einrichtungen bei der Ableitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen und privaten Flächen.  
Planungsbüro Dr. Quellmalz

### **1.7 Entwicklungsmöglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

Die Stadt Zwickau verfügt bisher noch nicht über einen von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan liegt als 2. Vorentwurf in der Fassung vom Juni 2011 vor.

Wegen der Absicht der baldigen Weiterführung der Verwirklichung des Planungsinhaltes kommt somit das Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Anwendung. Als erforderliche Gründe liegen hierfür vor:

- der Bebauungsplan ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes erforderlich und
- der Bebauungsplan wird der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung des Standortes nicht entgegenstehen.

### **1.8 Planerische Vorgaben, bestehende und laufende überörtliche und örtliche Planungen und Untersuchungen**

#### **1.8.1 Landesplanung, Regionalplanung**

Die landesweiten Ziele für das Oberzentrum Zwickau sind im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16.12.2003 (LEP) vorgegeben. An folgende Ziele und Grundsätze des LEP ist der Bebauungsplan anzupassen:

- Der Verdichtungsraum ist als leistungsfähiger Siedlungs-, Wirtschafts-, Kultur- und Dienstleistungsraum insbesondere durch die Stärkung seiner Zentralen Orte weiter zu entwickeln.
- Niederschlagswasserabflüsse sind weitgehend durch Versickerung, Verminderung des Anteils befestigter Flächen sowie dezentrale Bewirtschaftung zu minimieren. Nicht oder nur gering verschmutztes Niederschlagswasser ist, gegebenenfalls verzögert, direkt dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.
- Böden sind mit ihren Funktionen (Filterfunktion, Speicherfunktion, Produktionsfunktion, Biotopentwicklungsfunktion, Archivfunktion, Freiflächenfunktion) nachhaltig zu sichern, in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern und erforderlichenfalls wiederherzustellen. Dazu hat die Inanspruchnahme von Boden



durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung schonend und sparsam zu erfolgen.

- In den Gemeinden soll die bauliche Eigenentwicklung möglich sein. Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit ist in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen gemäß den im Kap. 2.4 genannten Rahmenbedingungen und der Begriffsdefinition zulässig. Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.
- Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben. Der Bedarf neuer Bauflächen und –gebiete ist zu begründen. Dies soll durch integrierte Entwicklungskonzepte oder durch entsprechende Teilentwicklungskonzepte erfolgen.
- Die Siedlungsentwicklung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Vor der Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, Abrundung, Verdichtung und maßvollen Erweiterung des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.
- 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. Neue Baugebiete sollen an den SPNV/ÖPNV sowie an das Rad- und Fußwegenetz angeschlossen werden.

Es werden ebenfalls die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Südwestsachsen vom 27.12.2002 zuletzt geändert durch die Erste Gesamtfortschreibung vom 10.07.2008 berührt, dessen regionalplanerischen Ordnungs- und Entwicklungserfordernissen der Planung ebenfalls entsprechen muss.

An folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Südwestsachsen ist der Bebauungsplan anzupassen:

- Die Entwicklung der Baugebiete in den Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, dass Wohngebiete, insbesondere in städtebaulich integrierten Lagen, entsprechend dem Bedarf umzustrukturieren sind, um der demographischen Entwicklung hinreichend Rechnung zu tragen
- Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Wohnen – Arbeiten – Versorgen - Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und der weiteren Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Dazu soll die zukünftige Siedlungstätigkeit in der Region sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden als auch zur überörtlichen Konzentration in den Zentralen Orten vorrangig mit Orientierung auf die Einzugsbereiche des schienen- und straßengebundenen ÖPNV vollzogen werden.

- Bodenverbrauchende Nutzungen sind auf das nutzungsbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Durch Maßnahmen wie flächensparende Bauweisen, Rückbau nicht mehr erforderlicher Flächenversiegelungen und Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ist auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades hinzuwirken.

### **1.8.2 Fachplanungen**

- Landschaftsplan von 1997
- Flächennutzungsplan 2. Vorentwurf vom Juni 2011

## **2. Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse, Prognose der voraussichtlichen Entwicklung zum Planbereich**

### **2.1 Planunterlage**

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus der Stadtgrundkarte der Stadt Zwickau, erhalten vom Bauplanungsamt am 18.08.2009 sowie der Vermessungsplan des Vermessungsamtes Zwickau Stand 28.03.2012.

### **2.2 Lage, Größe, Abgrenzung und Bedeutung des Planbereiches**

#### *Lage*

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Zwickau auf einem leicht geneigten Hochplateau. Es befindet sich östlich der Zwickauer Mulde und oberhalb eines bewaldeten Prallhanges, der vom Süden aus dem Kellergrund, parallel zur Talstraße bis nach Norden zum Amseltal das Plangebiet umgibt. Die mittlere Entfernung zum Zentrum (Marienplatz) beträgt 1.300 m (Luftlinie).

#### *Größe*

Die Größe beträgt ca. 10 ha bei einer mittleren Längenausdehnung von Süd nach Nord von ca. 450 m und einer mittleren Breite von Ost nach West von ca. 220 m.

#### *Abgrenzung*

Der Planbereich wird begrenzt

- im Osten und Süden durch die Bebauung an der Trillerstraße und Carl-Wolf-Straße
- im Westen, durch den Waldzug entlang der Hangkante zum Muldental (Talstraße) und
- im Norden durch die Kleingartenanlage „Amseltal“

#### *Bedeutung*

Bedeutung hat das Gebiet als Entwicklungsfläche zur weiteren Differenzierung des Angebotes an Bauflächen für individuelle Wohnformen (Eigenheime) in der Stadt Zwickau.

### **2.3 Historische Entwicklung im und am Planbereich**

Das Plangebiet unterlag bis 1999 der landwirtschaftlichen Nutzung

(Obstanbau durch eine Gärtnerei).

Im Zuge der Änderung der politischen Verhältnisse mit der Wiedervereinigung wurde auf der Grundlage eines erstellten Bebauungsplanes mit der Bebauung des Gebietes mit Eigenheimen begonnen.

Es wurden seitdem 4 der geplanten Wohnungsbauluster bebaut.

Mit der Insolvenz des Vorhabenträgers kam die Bautätigkeit zum Erliegen. Seitdem liegen die Restflächen brach.

Östlich des Planbereiches wurde in dieser Zeit an der L.-Cranach-Straße ein Eigenheimstandort mit 10 Gebäuden errichtet. Die restliche Umgebung, die durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägt ist, blieb seit vielen Jahren in ihrer Nutzung unverändert.

## **2.4    Gegenwärtiger Zustand des Planbereiches**

### **2.4.1    Topographie**

Das Plangebiet befindet sich auf einer mittleren geographischen Höhe von ca. 290 m NHN. Der maximale Höhenunterschied beträgt 15,5 m. Dabei liegt der tiefste Punkt bei 281,40 m NHN im Nordwesten, der höchste bei 296,90 m NHN im Südosten bei der Carl-Wolf-Straße. Das Gebiet ist durch ein relativ gleichförmiges Gefälle von Ost nach West und von Süd nach Nord gekennzeichnet. In dem Bereich, der bereits teilweise bebaut ist, ist eine Terrassierung zu beobachten.

Am südlichen, noch unbebauten Gebietsrand befinden sich bis 2 m hohe Aufschüttungen. Kleinere solcher Aufschüttungen findet man auch im südwestlichen unbebauten Bereich.

Die Uferlinie der minimal nur etwa 200 m westlich vom Plangebiet verlaufenden von Süd nach Nord fließenden Zwickauer Mulde liegt bei 258,75 m NHN.

### **2.4.2    Bebauung und deren Nutzung**

#### *Plangebiet*

Im Plangebiet sind die Cluster 1, 2, 6 und 7 bis auf wenige Grundstücke bebaut. Dabei handelt es sich um folgende Bebauung:

#### **Cluster 1**

9 eingeschossige Einzelhäuser mit zu Wohnzwecken ausgebauten Satteldächern.

1 eingeschossiges Einzelhaus mit Satteldach ohne Ausbau.

4 eingeschossige Einzelhäuser mit Krüppelwalmdach.

1 zweigeschossiges Doppelhaus mit ausgebautem Satteldach.

#### **Cluster 2**

6 eingeschossige Einzelhäuser mit zu Wohnzwecken ausgebauten Satteldächern.

2 eingeschossige Doppelhäuser mit ebenfalls ausgebauten Satteldächern.

1 zweigeschossiges Einzelhaus mit Satteldach ohne Ausbau.

Jeweils 1 eingeschossiges und 1 zweigeschossiges Gebäude mit Zeltdach.

#### **Cluster 6**

7 eingeschossige Einzelhäuser mit zu Wohnzwecken ausgebauten Satteldächern.

1 zweigeschossiges Reihenhauses mit drei Wohneinheiten und ausgebautem Satteldach.

Ein eingeschossiges Doppelhaus mit ausgebautem Satteldach.

#### Cluster 7

10 eingeschossige Einzelhäuser mit ausgebautem Satteldach.

#### *Umgebung*

Im Osten grenzen im nördlichen Teil ein ca. 6000 m<sup>2</sup> großes, mit drei 1- und 2-geschossigen Gebäuden bebautes Grundstück an. Das Hauptgebäude wird zu Wohnzwecken genutzt.

Südlich schließen sich weitere Wohngrundstücke mit einer Eigenheimgruppe (1-geschossig mit Flachdächern), sowie 2-geschossige Einzelgebäude mit Satteldächern an.

Im Südöstlichen Bereich gegenüber dem Umspannwerk befinden sich mehrere Reihen 1-geschossiger Garagen mit Flachdächern.

Am südlichen Gebietsrand befinden sich drei 3-geschossige Wohnhäuser mit Satteldächern jeweils als Doppelhäuser errichtet mit 1-geschossigen Nebengelassen auf den Hofflächen.

Daneben befindet sich eine Hofstelle (Vierseithof) in 2-geschossiger Bebauung mit Satteldächern.

Weiterhin befindet sich dort ein 1-geschossiges Fabrikgebäude mit großem freistehendem Schornstein einer Brauerei.

Diese gewerbliche Bebauung setzt sich im Südwesten am Plangebiet Richtung Norden fort. Sie liegt aber im Muldental und tritt wegen des dort verlaufenden Steilhangs vom Gebiet aus kaum in Erscheinung.

Die gleichen Verhältnisse lassen die nach Norden folgende vorrangig gewerbliche Bebauung vom Plangebiet kaum sichtbar erscheinen, es sei denn, man befindet sich direkt am Gebietsrand am Steilhang.

Am nördlichen Gebietsrand schließt sich ein nach Norden ins sogenannte Amseltal abfallendes Gelände an, welches durch Kleingärten genutzt ist und an der Straße mit 2-geschossiger Wohnbebauung mit Satteldächern endet.

### **2.4.3 Verkehrsanlagen**

#### *Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)*

Das Plangebiet ist mit einer Buslinie des ÖPNV, die auf der Trillerstraße verläuft, indirekt an das Stadtzentrum erschlossen. Die Wegeentfernung vom Gebietsrand beträgt ca. 200 m.

#### *Motorisierter Individualverkehr (MIV)*

Das Plangebiet ist über die Trillerstraße und Carl-Wolf-Straße direkt mit dem MIV erreichbar. Von dort aus erfolgt die Erschließung über die Riemenschneiderstraße, die sich durch das gesamte Plangebiet zieht.

Im Eingangsabschnitt bis zum zentralen Platz hat sie eine Breite von 5,50 m und auf dem geraden Längsabschnitt eine Breite von 4,80 m Fahrbahnbreite. Den nördlichen Abschluss bildet eine Wendeanlage gem. RAS 06.

Im Gebiet existiert je Wohnbereich (Cluster) eine Ringerschließung. Dabei sind die Cluster 1 und 2 als 4,00 m bzw. 4,80 m (Fahrbahnbreite) breite, öffentliche Straßen mit je einer Wendeanlage gem. RAST 06 erschlossen, während die Cluster 6 und 7 jeweils über einen 3,00 m (Fahrbahnbreite) breiten befahrbaren, privaten Wohnweg erschlossen sind.

#### *Radverkehr*

Ein separates Radwegenetz für die äußere Erschließung und innerhalb des Plangebietes existiert nicht.

#### *Fußgänger*

Die Fußgänger erreichen das Plangebiet über den Gehweg an der Carl-Wolf-Straße und Riemenschneiderstraße.

#### *Ruhender Verkehr*

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich an der Riemenschneiderstraße sowie an den Ringstraßen der Cluster 1 und 2 in Längsaufstellung als öffentliche Parkstände.

### **2.4.4 Ver- und Entsorgungsanlagen**

#### *Trinkwasser / Löschwasser*

Das Plangebiet wird über die von der Carl-Wolf-Straße verlaufende Trinkwasserleitung DN 150 GG versorgt.

Davon erfolgt der Abzweig einer Leitung d 125 x 7,4 PE in die Riemenschneiderstraße. Von da aus binden Stichleitungen in die Cluster 1, 2, 6 und 7 als d90 PE ein.

In den Cluster 3, 4 und 8 sind an ihren Rändern nur einzelne unbebaute Grundstücke über kurze Anbindungen von der Leitung in der Riemenschneiderstraße angebunden.

Zur Löschwasserversorgung stehen derzeit 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung.

#### *Schmutzwasser / Regenwasser*

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird über zwei Sammlerstrecken DN 250 in der Riemenschneiderstraße und durch die Cluster 4 bis 1 ins Amseltal geleitet. Im Regelfall liegen die Leitungen im öffentlichen Straßenraum. Letzterer verläuft teilweise über private Baugrundstücke.

Als Vorfluter für die Abführung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers steht lediglich der Eckersbacher Bach zur Verfügung, der im relevanten Einleitungsabschnitt, in einer Entfernung zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches von ca. 90 m, verrohrt ist.

Das Niederschlagswasser wird über Regenwassersammler in die Regenrückhaltebecken (RRB) 1 und 2 eingeleitet, vergleichmäßig und dann gedrosselt (max. 25l/s) über eine Leitung DN 300 in den Vorfluter eingeleitet. Auf

Grund des starken Gefälles zwischen Regenrückhaltung und Vorfluter ist ein Energievernichtungsbauwerk eingebunden.

Die Einleitung für das Oberflächenwasser in den Eckersbacher Bach wurde durch die Stadt Zwickau am 10.11.1999 mit max. 25 l/s genehmigt (Antrag SIPRO GMBH). Die Genehmigung für Bau und Betrieb der RRB 1 und 2 (Pro Aqua GMBH) liegt mit Datum 07.07.2003 vor.

#### *Elektroenergie / Straßenbeleuchtung*

Die Elektroenergieversorgung des Gebietes ist gesichert. Die dazu erforderliche Transformatorenstation wurde an der Riemenschneiderstraße bereits errichtet. In den bereits gebauten Straßen wurden auch die erforderlichen Kabel verlegt.

Die Straßenbeleuchtung ist in den bebauten Bereichen (Cluster 1, 2, 6 und 7) sowie an der Riemenschneiderstraße bereits realisiert.

#### *Fernwärmeversorgung*

Anlagen zur Fernwärmeversorgung sind im und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

#### *Fernmeldeversorgung*

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch über zwei entsprechende Zuleitungen angebunden. Für die Wohnbereiche erfolgt diese vom Amseltal aus in die Riemenschneiderstraße. Das Umspannwerk ist von der Carl-Wolf-Straße aus erschlossen.

#### *Gasversorgung*

Das Plangebiet ist mit Erdgas über zwei Anbindungen von der Carl-Wolf-Straße und dem Muldental (B 93) durch eine Mitteldruckleitung (d225) in der Riemenschneiderstraße erschlossen. Quer durchs Gebiet verläuft noch eine stillgelegte Rohgasleitung. Diese muss gegebenenfalls vor einer Überbauung durch die ZEV entfernt werden.

### **2.4.5 Umweltverhältnisse**

#### *Naturraum*

Großräumlich gehört das Gebiet zum Naturraum Erzgebirgsbecken. Das Plangebiet befindet sich im Ostteil der Stadt, das durch langgezogene flache Kuppen und tief eingeschnittene Erosionstäler sowie den Prallhang der Mulde mit den prägenden Hangwäldern gekennzeichnet wird.

#### *Boden*

Durch die vorherige gewerbliche Nutzung als Erwerbsgartenbau wurde nahezu die gesamte Fläche intensiv genutzt. Es sind nur anthropogene bzw. anthropogen stark beeinflusste Böden vorhanden.

#### *Klima*

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches-Mittelgebirgsvorland. Das Klima kann großräumlich als eines der unteren Lagen, d.h. mäßig trocken, mäßig warm und schwach kontinental beeinflusst, eingeordnet werden.

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt 730 mm. Das langjährige Monatsmittel der Jahrestemperatur liegt bei 8,2°C. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Das Gelände ist durch seine offene Lage und höhenmäßige Einordnung als relativ windexponiert einzuschätzen. Der westlich angrenzende Hangwald mildert die Windexposition aus der Hauptwindrichtung Südwest.

Die lokalklimatische Bedeutung des Gebietes wurde in der Stadtklimauntersuchung von 1993 bewertet. Die vorhandene, größtenteils niedrige Vegetation bewirkt eine nächtliche Abkühlung der Fläche und ein günstiges Kleinklima.

Im Plangebiet befindet sich kein gesamtstädtisch bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet oder eine Ventilationsbahn.

#### *Vegetation*

Das Plangebiet wurde jahrzehntelang als Gartenbaubetrieb intensiv gewerblich genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung Anfang der 1990'er Jahre ruderalisierte die Fläche. In Teilbereichen haben sich Gehölzbestände herausgebildet, welche in ihrer Artenzusammensetzung Teile der potentiellen natürlichen Vegetation enthalten. Diese Bestände werden in die Planung einbezogen und entwickelt.

Durch die bereits erfolgte Bebauung der nördlichen Cluster und die damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen wurde dort die eingesetzte natürliche Entwicklung (Ruderalisation) zu großen Teilen gestoppt.

Im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Der im Westen an das Plangebiet anschließende naturnahe Hangwald ist potentiell ein nach § 26 SächsNatSchG geschütztes Biotop.

Für das Plangebiet ist ein Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald als potentiell natürliche Vegetation im LfUG kartiert. Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) bezeichnet diejenige Vegetation, die sich heute im jeweiligen Gebiet einstellen würde, wenn das Wirtschaften des Menschen in der jeweiligen Fläche aufhören würde.

#### *Biotoptypen*

Die Biotoptypenkartierung ist in Anlage 1.1 Biotope Bestand, Anlage 1.2 Biotope Planung und Anlage 1.3 Bilanzierung dargestellt.

Grundlage der Beurteilung und Bilanzierung ist die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der Fassung von 2009.

Im nördlichen Teil befindet sich ein nicht mehr genutzter Erwerbsgartenbau mit Zufahrt von der Carl-Wolf-Straße. Die Riemenschneiderstraße als Zufahrt führt von der Carl-Wolf-Straße durch den südlichen Teil in den nördlichen Teil.

Der südliche Teil ist bereits länger nicht mehr als Erwerbsgartenbau genutzt und hat sich ruderal entwickelt. Hier haben sich einzelne Gehölzgruppen entwickelt.

Als technische Infrastruktur ist das Umspannwerk am Beginn der Riemenschneiderstraße vorhanden.

#### *Fauna*

Es liegen keine faunistischen Kartierungen für das Plangebiet und keine Daten zum Vorkommen von geschützten Arten im Plangebiet vor. Aufgrund der Ausprägung ist anzunehmen, dass das Gebiet als Lebensraum für an relativ ungestörte ruderale Lebensräume gebundene Insektenarten und Kleinsäuger sowie evtl. bodenbrütender Vogelarten fungieren kann.

#### *Oberflächenwasser*

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet.

### **2.4.6 Baugrund, geologische Verhältnisse**

Regionalgeologisch gehört das Plangebiet zum Chemnitz-Becken.

Der geologische Untergrund wird durch Sedimentgesteine der Mülsen- Formation des Rotliegenden gebildet. Pleistozäne Kies- und Sandablagerungen sind vor allem im Bereich der Talbildungen und Flüsse zu finden.

Für die Charakteristik der geologischen und hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vom 04.06.1992 vor. Danach lagert unter der ca. 30 cm starken Oberbodenschicht im gesamten Gebiet eine 2 bis 3 m mächtige Gehängelehmschicht in Form eines bindigen Lockergesteins mit einer größtenteils steifplastischen, in Ausnahmefällen auch weichplastischen Konsistenz. Darunter folgt eine 8 m mächtige Wechselablagerung, die sich hauptsächlich aus durchweg steifplastisch bis halbfestem Geschiebelehm und überwiegend nicht bindigem Flussschotter zusammensetzt.

Für die noch zu bebauenden Cluster 3,4,5,8,9 und den Bereich der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens liegt ein weiteres Baugrundgutachten (Zwickau 57/09) vom 04.01.2010 vor.

Unter dem südlichen Teil des Plangebietes wurde früher Steinkohle in einer Tiefe von 840 bis 870 m abgebaut. Die abbaubedingten Bodensenkungen waren bereits im Jahre 1986 abgeklungen.

### **2.4.7 Altlastenverdachtsflächen**

Im Nachtrag vom 01.02.1993 zum Baugrundgutachten wird bezüglich Altlasten folgendes ausgesagt: Mit Ausnahme eines einzelnen Bereiches, wo bis zu einer Tiefe von 1,40 m Auffüllungen von Bauschutt angetroffen wurden, steht im gesamten Plangebiet natürlich gelagerter Baugrund an. Als einzige anthropogene Beeinflussung des Plangebietes ist die intensive landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung des Geländes in den vergangenen Jahrzehnten bekannt. Bei Bodenproben wurden keine Merkmale festgestellt, die eine Kontamination vermuten lassen.



### **2.4.8 Denkmalschutz**

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor. Es sind im weiteren Verfahren noch die Stellungnahmen der Fachbehörden einzuholen.

### **2.4.9 Eigentumsverhältnisse**

Die bebauten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum.

Das gleiche trifft auf die Erschließungswege in den Clustern 6 und 7 zu.

Die anderen Verkehrsflächen wurden an die Stadt Zwickau übertragen und sind öffentlich .

Die noch unbebauten Flächen befinden sich in Privatbesitz (Noble House Bauträger GmbH), werden aber z.Z. wegen des laufenden Insolvenzverfahrens verwaltet. Die Vermarktung der Baugrundstücke erfolgt durch die Sparkasse Zwickau.

## **3. Planungsergebnis**

### **3.1 Grundzüge der Planung**

Die Grundzüge der Planung stimmen überein mit

- den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB),
- den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Südwestsachsen (s. Begründung Pkt. 1.7) und
- den laut Änderungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan formulierten Planungszielen und -zwecken (s. Begründung Pkt. 1.3).

Im Einzelnen sind das folgende Grundzüge:

Abschluss der seit dem Jahre 2000 begonnenen Bebauung des Wohnungsbaustandortes durch die Anordnung weiterer 4 Wohnbereiche (Cluster). als Allgemeine Wohngebiete.

Vorgesehen sind individuelle Wohnungsbauformen (Eigenheime) in unterschiedlicher baulicher Gestaltungsmöglichkeit hinsichtlich Bauweise und Maß der baulichen Nutzung.

Zu den bereits errichteten 50 Wohneinheiten (Eigenheime) sind im Planungsergebnis noch weitere 70 bis 80 Wohneinheiten möglich. Die tatsächliche Anzahl wird von der zukünftigen Größe der noch zu bildenden Baugrundstücke und der Nutzung der (beschränkten) Möglichkeit der Anordnung einer Einliegerwohnung abhängig sein. So wird sich die Gesamtwohnungszahl nach Bebauungsabschluss zwischen 120 und 130 Wohneinheiten bewegen.

Einordnung eines Mischgebiets im Eingangsbereich zum Wohngebiet mit Möglichkeiten für gewerbliche Nutzungen, die vorwiegend, aber nicht ausschließlich der Versorgung des Ortsteiles dienen sollten.

Schaffung der dazu erforderlichen verkehrlichen und versorgungstechnischen Anlagen.

Landschaftsgärtnerische Einbindung des Gebietes in den Ortsteil Trillerberg durch Anlegen öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen.

Mit diesen Grundzügen bleibt der planerische Grundgedanke vorhergehender Planungen erhalten. (siehe Punkt 1.4)

### **3.2    Planungsalternativen**

Die mit dieser Planänderung einhergehende Veränderung des städtebaulich funktionellen und gestalterischen Gefüges der geplanten Bebauung stellt bereits eine Planungsalternative zur bisherigen Planung dar.  
Grundsätzlich andere Alternativen (z.B. Standort) scheiden aus, da das Planungsziel der Komplettierung und des Abschlusses des Wohngebietes dienen.

### **3.3    Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

Die Festsetzungen basieren auf den vorgenannten Grundzügen der städtebaulichen Planung.

Sie geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Damit wird gleichzeitig den Grundstückseignern ein Spielraum zur Entscheidung über die künftigen Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt, der städtebaulich-funktionell und gestalterisch aus der Sicht der öffentlichen Belange gebilligt werden kann.

Folgende Hinweise gelten generell zu den getroffenen planzeichnerischen Festsetzungen:

Bei erforderlichen Überlagerungen von mehreren Begrenzungslinien sind diese aus Gründen der Übersichtlichkeit mit geringfügigem Abstand nebeneinander dargestellt. Das betrifft:

- Hauptversorgungsleitungen und Abgrenzung unterschiedlicher Maßbaulicher Nutzung

#### **3.3.1    Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet WA

Als zulässige Nutzungsarten sind gem. § 4 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen

- Schank- und Speisewirtschaften und
  - die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- sind im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Das Plangebiet soll auf Grund seiner Zweckbestimmung als Eigenheimsiedlung und der absoluten Randlage im Ortsteil Trillerberg vorwiegend dem Wohnen dienen und einen hohen Ruheanspruch genießen.

Erforderliche Einrichtung zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des (Plan)- Gebietes sowie andere, im Plangebiet nicht zulässige Anlagen sind in der Ortslage vorhanden und werden auch für den Wohnungszuwachs als ausreichend bewertet. So sieht es die übergeordnete Planung zur Ortslage vor. Diesem Gebietscharakter entsprechend sind o. g. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet getroffen worden.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften findet ihrem Grund darin, dass mit ihnen, auch wenn sie funktionell eingeschränkt „...der Versorgung des Gebietes“... dienen müssen, Störungen der Nachbarschaft verbunden sein können. Der nicht auszuschließende Besucherverkehr, in heutiger Zeit vorwiegend mit Kfz, ist infolge des Verkehrslärmes stets ein Störfaktor. Nachhaltig störend ist häufig auch das Verhalten der Gäste nach dem Lokalbesuch. Auch kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass mit einem Gaststättenbetrieb z. B. Nebenanlagen für Freizeit oder Sport entstehen, die sich möglicherweise auf Grund einer besonderen Beliebtheit, auf die Intensität des Besucherverkehrs auswirken.

#### Mischgebiet MI

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes im Eingangsbereich der Wohnsiedlung bestehen ausreichend Möglichkeiten die in den Wohnbereichen ausgeschlossenen Nutzungen einzuordnen.

Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten ist der absoluten Ortsteilrandlage geschuldet, für die sich diese Nutzung wegen ihrer Dezentralität funktionell als nicht zweckmäßig erweist.

Für Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen zu gering.

### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zum Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- die Grundflächenzahl GRZ (stets gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- die Zahl der Vollgeschosse Z und
- die Traufhöhe TH und deren Bezugspunkt  
(weil ohne ihre Festsetzung das Ortsbild beeinträchtigt werden würde).

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da sie sich zwangsläufig aus GRZ und Z ergibt.

#### *Grundflächenzahl GRZ*

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA der Cluster 1, 2, 6 und 7 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die auf maximal zulässigen Wert nach § 17 BauNVO abstellt. Diese Festsetzung wurde bereits in der Ursprungsplanung (vorrangegangene Bebauungsplanung) gemacht. Die teilweise bereits realisierten Grundstücksüberbauungen waren deshalb zu berücksichtigen.

Der Überbauungsgrad für die noch zu bebauenden Wohngebiete soll die Obergrenze nicht ausschöpfen, um der Gebietslage am Ortsteilrand mit offenerer Bebauung gerechter zu werden. Es wird deshalb dort eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Für die Grundstücke im zentralen Eingangsbereich der Siedlung soll eine dichtere Bebauung aus gestalterischen Gründen zugelassen werden und es wird deshalb eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

In dem Wohngebiet WA 8.1 und 8.2 soll die Möglichkeit der Realisierung von Wohngebäuden mit (nur) einer Ebene eingeräumt werden. Diese benötigen wegen ihrer Eingeschossigkeit i.d.R. mehr Grundfläche, so dass auch hier eine GFZ von 0,4 gerechtfertigt ist.

Mit diesen Festsetzungen werden die Obergrenzen für Wohngebiete nach § 17 Baunutzungsverordnung von 0,4 eingehalten bzw. unterschritten. Besondere städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der Obergrenzen bestehen am Standort nicht.

#### *Zahl der Vollgeschosse; Traufhöhe*

Die Zahl der möglichen Vollgeschosse sowie die Traufhöhen, werden als Höchstmaß festgesetzt.

In den Clustern 1,2 6 und 7 sowie an den Clusterrändern 3 und 4 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei und die maximale Traufhöhe mit 5,30 m über Gelände festgesetzt. Die Traufhöhe von 5,30 m ergibt sich dort aus der Möglichkeit des Heraushebens des Kellers bis maximal 1,40 m über Gelände, was nach Sächsischer Bauordnung noch keinem Vollgeschoss gleichkommt, dem Erdgeschoss mit ca.2,90 m Höhe und einer möglichen Drenpelhöhe von 1,00 m. Im Erscheinungsbild wird sich dadurch eine optische Eingeschossigkeit für diese Wohngebiete ergeben, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum untergebracht werden kann. Damit soll eine Angleichung an das Erscheinungsbild der bereits bebauten Bereiche erfolgen.

Diese Festsetzungen werden auch für die bereits realisierten Wohnbereiche übernommen, in denen bisher statt der Traufhöhe eine max. Firsthöhe festgesetzt war.

In den Innenbereichen der Cluster 3, 4 und 8 sowie im Cluster 5 soll die Möglichkeit eingeräumt werden, die gegenwärtig beliebten zweigeschossigen Gebäude mit Zeltdach (ohne Dachausbau) zu realisieren. Dazu wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Geschosse und die maximale Traufhöhe auf 6,20 m festgesetzt.

Es folgt dabei eine Festsetzung der Sockelhöhe (Kellergeschoss) von maximal 0,60 m. Damit ergibt sich bei zwei Vollgeschossen je 2,80 m Höhe die genannte Traufhöhe.

In den Gebiete WA 8.1 und 8.2 wurde die Geschossszahl auf ein Geschoss, und die Traufhöhe auf max. 4.00 m festgesetzt, um eine gestalterische Einheit hinsichtlich der Gebäudehöhen in diesem Teilraum zu sichern.

Im Wohngebietseingangsbereich werden für die Gebiete WA 4.6, WA 4.7 und WA 5.3 eine Geschossszahl zwischen zwei und drei Geschossen zulässig. Damit soll

ein Bebauungsschwerpunkt in diesem Bereich geschaffen werden. Die zulässige maximale Traufhöhe beträgt dort 9,00 m.

Im Bereich des Gebietszuganges in dem auch gebietsversorgende Funktionen zulässig sein sollen, wird für das Mischgebiet und für die Wohnbebauung eine Dreigeschossigkeit als maximale Geschosshöhe festgesetzt, um der funktionellen Bedeutung auch städtebaulich gestalterisch gerecht werden zu können. Im Mischgebiet wird dazu die Grundflächenzahl GRZ auch auf 0,6 festgesetzt, welches eine dichtere Bebauung möglich macht.

### **3.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

#### *Bauweise / Hausformen*

Für alle Baugebiete wird die offene Bauweise festgesetzt, was der städtebaulichen Struktur einer Eigenheimsiedlung mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht. Dazu werden die Hausformen Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen.

#### *Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Damit wird den Wünschen nach variabler Gebäudeanordnung in den einzelnen Baugrundstücken Rechnung getragen, ohne dass die städtebauliche Ordnung aufgelöst wird.

Baulinien können dabei von untergeordneten Bauteilen bis 1,00 m überschritten werden, da diese sich nur unwesentlich auf die städtebauliche Ordnung auswirken.

#### *Stellung der baulichen Anlagen*

Zusammen mit den Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen (Vorgabe der Hauptfahrdichtung) wird sich eine weitere Auflockerung und Differenziertheit der zukünftigen Bebauung ergeben. Die Festsetzung wird nicht für alle überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Sie erfolgt nur dort, wo sie für die Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung erforderlich werden.

### **3.3.4 Abstandsflächen**

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen sind städtebaulich nicht erforderlich und somit auch nicht festgesetzt.

### **3.3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Mit der Festsetzung zu (kleinen) Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll den Grundstücksbesitzern die Möglichkeit gegeben werden, auch kleine Gartenhäuschen oder Schuppen zu errichten, wie es bereits auf einzelnen Parzellen geschehen ist. Die Größenbegrenzung auf 10 m<sup>2</sup> verhindert dabei eine zu starke Überbauung.

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung sollen die bereits vorhandene Bauwerke zur Elektro- und Gasversorgung berücksichtigt werden.

Mit der Festsetzung, wonach Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soll dem in den Planungszielen angestrebten Gesichtspunkt einer aufgelockerten Bebauung nachgekommen werden, als auch der Überbauungsgrad nicht ausgedehnt werden.

### **3.3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Für das Wohngebiet WA4.6, WA4.7 und WA5.3. erfolgt eine Erweiterung auf zwei Wohnungen (Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung) pro Gebäude, da mit dem zulässigen Maß der Bebauung eine solche Gebäudegröße städtebaulich gewollt ist.

In den übrigen Wohngebieten erfolgt zur Auflockerung eine Beschränkung auf eine Wohnung pro Gebäude.

### **3.3.7 Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung**

Zur Sicherung vorhandener Leitungen (Elektrofreileitung) wird ein von Bebauung freizuhaltende Schutzstreifen übernommen. Die Festsetzungsinhalte zur Bepflanzbarkeit ergeben sich aus den entsprechenden technischen Anforderungen für die Schutzstreifen.

Am westlichen Plangebietsrand schließt sich Wald an. Laut § 25 Abs.3 Sächsischen Waldgesetz ist zum Wald ein mindestens 30,00 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten. Dies dient dem Schutz des Waldes vor Feuer als auch die Bebauung vor umstürzenden Bäumen.

### **3.3.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der Carl- Wolf- Straße über die Riemenschneiderstraße und Ringstraßen in die vier bereits bebauten Cluster.

Die Flächen der bereits vorhandenen Riemenschneiderstraße werden als Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn und Gehwege) sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) festgesetzt.

Die von der Riemenschneiderstraße in die Wohnbereiche verlaufenden vorhandenen Straßen sind ohne Gehwege geplant und deswegen zur Verkehrssicherheit (Aufenthaltsfunktion) als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche als Mischverkehrsfläche und öffentliche Parkfläche) festgesetzt.

Zur genauen Bestimmung der jeweiligen Straßenquerschnitte sind entsprechende Zusatzzeichnungen Bestandteil der Planzeichnung.

Für die noch zu bebauenden Grundstücke der Clustern 3, 4 und 8 ist die Realisierung je einer 5,25 m breiten öffentlichen Straße (Grundstücksbreite) mit 4,75 m Fahrbahnbreite als Ring vorgesehen.

Das Cluster 5 wird über eine öffentliche Stichstraße in gleicher Breite mit Wendeanlage erschlossen. Die Bemessung der Wendeanlage erfolgt gemäß RAST 06 Wendeanlagentyp 3.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend der Eigentumsverhältnisse als privat und öffentlich gekennzeichnet.  
Eine private Verkehrsfläche wird auch die 3,00 m breite Zuwegungen zwischen den Ringstraßen der Cluster 8 zur Erschließung des außerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstück Fl. 166/1.

An den genannten Erschließungsstraßen wird jeweils ein öffentlicher Stellplatz vorgesehen. Gesonderte Parkstände für Behinderte wurden nicht festgesetzt, da in verkehrsberuhigten Bereichen außerhalb der gekennzeichneten Flächen das Parken für diesen Personenkreis erlaubt ist.

Innerhalb des Gebietes werden an den Anlieger- und Erschließungsstraßen keine separaten Radverkehrsanlagen benötigt. Bei den niedrigen Kfz- Geschwindigkeiten und den zu erwartenden geringem Verkehrsaufkommen im Gebiet fährt der Radverkehr im Mischverkehr mit dem Kfz-Verkehr.

### **3.3.9 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung**

Für die Ableitung der Oberflächenwässer in den Vorfluter Eckersbacher Bach sind wegen der reduzierten Aufnahmemenge in den Bach Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Dazu wird ein zweites Regenrückhaltebecken zur Vergleichmäßigung und gedrosselten Abführung des anfallenden Regenwassers eingeordnet. Sie werden als Versorgungsfläche festgesetzt. Dazu gehören auch die 3,00 m breiten Zuwegungen an den Clustern 1 und 2.

Weitere Versorgungsflächen sind aus dem Bestand als solche übernommen worden. Es handelt sich dabei um eine Trafostation und das Umspannwerk.

### **3.3.10 Führung von Versorgungsleitungen sowie mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die vorhandene Führung der Trink und Abwasserleitung wurde nachrichtlich übernommen.

Zur Sicherung von Rechten Dritter sind für die technischen Versorgungsleitungen Leitungsrechte für die Versorgungsträger festgesetzt, um den Betrieb und die Wartung der Anlagen zu sichern. Am Zusammenschluss der Leitungsrechte I4 und I6 am Südrand des Plangebietes wurden diese zur besseren Übersichtlichkeit zusammengefasst.

### **3.3.11 Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Für die Planung wurde eine Schallimmissionsprognose durch die Fa. SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH geführt (Gutachten vom 24.05.2012), um die Auswirkungen der Planung auf die umliegenden schutzbedürftigen Funktionen (Wohnbebauung) zu untersuchen.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Grundlage bilden dabei die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 für Mischgebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete jeweils tags und nachts.

*Berücksichtigung des Gewerbelärms:*

So wurden die ursprünglich unmittelbar am Umspannwerk befindlichen Baugebiete Cluster 12.1 bis 10.3 vollständig, und die Cluster 10.1 und 10.2 größtenteils aufgegeben und zu Grünflächen umgewandelt. Letztere wurden in die neue Lage des Clusters 5 (WA 5.2 und WA 5.3.) eingebunden und die Lage ihrer Grenze zum Umspannwerk entsprechend fixiert. Mit den jetzigen Abständen werden die Richtwerte Gewerbelärm für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete eingehalten.

*Berücksichtigung des Verkehrslärms:*

Der empfohlenen Verschiebung der Baugrenzen um 6 m wurde im Cluster 8 entsprochen. Das Cluster 7 ist bereits bebaut. Die Grenzen können hier um maximal 3,50 m verschoben werden. Demnach sind dort gegebenenfalls die Empfehlungen zur lärmorientierten Raumaufteilung vorzunehmen.

### **3.4. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.4.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Mit dem Bau der Wohnanlage wird Boden und Landschaft verbraucht. Es wird offene Fläche versiegelt, die Grünfläche reduziert. Damit wird Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft entzogen. Auch die Versickerungsmöglichkeiten des Regenwassers und somit die Grundwasserneubildungsrate werden verringert. Das, bedingt durch die Flächenversiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser, kann zu Belastungsspitzen in der natürlichen Vorflut führen. Der höhere Anteil versiegelter Flächen wirkt sich außerdem negativ auf Stadtklima aus.

Mit dem gesamten Vorhaben wird in den Natur- und Landschaftshaushalt eingegriffen.

Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auszugleichen (siehe Anlage 1.3 Bilanzierung).

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen beschrieben, die geeignet sind, diese Eingriffe dauerhaft zu kompensieren.

Außerdem ist es das Ziel, das Wohnumfeld gestalterisch aufzuwerten, günstige und stabile Wohnumfeldbedingungen, wie z.B. ein günstiges Kleinklima zu schaffen und die städtebauliche Strukturierung des Gebietes zu unterstützen. Die, durch die ursprünglich geplanten Versickerungsanlagen zwischen den einzelnen Clustern eingeordneten Grünstreifen werden auch in der weiterführenden Planungen als gliederndes und die Gebietstypik stärkendes Element erhalten und weitergeführt.

Eine Besonderheit des Gebietes ist es, dass, bedingt durch die Reduzierung der Wohnungseinheiten und Bebauungsdichte große unbebaute Flächen im privaten Bestand als private Grünflächen verbleiben. Diese werden, unter Erhaltung des



Großgehölzbestandes, als extensive Wiesenflächen mit strukturbildenden einheimischen Gehölzen bzw. als Waldsaum entwickelt und erhalten. Die Kosten der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen werden auf den Grundstückspreis umgelegt. Mit dem Grundstück erwerben die Eigentümer Anteile an der allgemeinen privaten Grünfläche. Die Pflege und Erhaltung wird über eine noch zu bildende Eigentümergemeinschaft abgesichert. Die Bildung dieser Eigentümergemeinschaft konnte, da der Anteil und die Ausprägung der Grünflächen erst im Bebauungsplan definiert wird, bisher nicht erfolgen. Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Unterhaltung dieser allgemeinen privaten Grünflächen ist über die jeweiligen Notarverträge abgesichert.

Ein Teil der verbleibenden Grünflächen wurde in die Wohnbaufläche einbezogen und mit grünordnerischen Festsetzungen belegt. Hier soll, für die Möglichkeit, größere Grundstücke zu vermarkten oder nicht pflegbare Restflächen zu vermeiden, Vorsorge getroffen werden, dass die grünordnerischen Entwicklungsziele auch in dieser Konstellation umgesetzt werden. Damit kann insgesamt im Gebiet eine Vernetzung und vergleichsweise hohe Artenvielfalt bei akzeptablem Erhaltungsaufwand erreicht werden.

Die Durchgrünung des Wohngebietes (insbes. A2, A5, E2 und E3), die Anlage eines gestuften Waldrandes (A1) sowie die Pflanzgebote im Bereich der privaten Grünflächen sollen gleichzeitig eine optimale Eingliederung in die Umgebung und den Ausgleich des Eingriffs bewirken.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung*

Der Schutz des humosen Oberbodens ist entsprechend BauGB §202, BNatSchG §1, Abs. 3, 2. und der DIN 18 915 zu gewährleisten. Boden- und Grundwasserkontaminationen z.B. durch den Eintrag von Bauchemikalien sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Für alle zu erhaltenden Gehölze sind während der Bauzeit wirkungsvolle Schutzmaßnahmen vorzusehen. Geschädigte Gehölze sind fachgerecht und vitalitätserhaltend zu behandeln.

#### *Maßnahmen zur Verminderung*

Es werden versickerungsoffene Beläge bzw. begrünbare Bauweisen für befestigte Flächen untergeordneter Nutzung festgesetzt.

Die Festsetzungen bewirken eine Vernetzung der festgesetzten Grünflächen.

Das Regenwasser der Dächer und befestigten Flächen wird in Regenwasserrückhaltebecken im nördlichen Teil gesammelt und verzögert in den Eckersbacher Bach eingeleitet.

#### *Maßnahmen zum Ausgleich*

Zum Ausgleich werden die in den Punkten 3.4.3 und 3.4.4 festgesetzten Maßnahmen geplant.

Die vorhandene Entwicklung in Richtung der potentiellen natürlicher Vegetation (pnV) wird mit den Maßnahmen A1, A3, E2 und E3 unterstützt. Es ist jedoch nicht die Erreichung des Klimax-Stadiums der pnV geplant. Die Planung sieht die Schaffung und Erhaltung von verschiedenen Lebensräumen vor.

Die Maßnahmen A2, A4 und E1 erreichen eine Durchgrünung des Plangebietes und eine Vernetzung der einzelnen Lebensräume.

Die unter 5. festgesetzten Artenlisten beinhalten standortgerechte Laubgehölze.

Zur Vergrößerung der Artenvielfalt der Grünflächen und der biologischen Wertigkeit sind die Grünflächen außerhalb bzw. am äußeren Rand der Cluster extensiv zu pflegen.

### **3.4.2. Festsetzungen von Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

#### *A    Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen*

Öffentliche Grünflächen werden lediglich im Bereich der Wendeschleife und im öffentlichen Straßenbereich festgesetzt. Alle anderen Grünflächen sind privat. Damit wird der durch die Kommune zu erbringende Unterhalt minimiert.

#### *B    privater Kinderspielplatz*

Der Wohnungsbaustandort soll insbesondere für Familien mit Kindern ein attraktives Umfeld bieten. Bei einem Umfang von 120 WE und weiteren Wohngebieten im Umfeld ist der Bau eines Kinderspielplatzes sinnvoll. Der Spielplatz wird als privater Spielplatz errichtet und analog der Grünflächen (3.4.1) finanziert und unterhalten.

### **3.4.3 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

A    Die Artenlisten sind Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen. Die Artenliste umfasst im Wesentlichen Vorgaben für die Großgehölzpflanzungen und für die Anlage von gestuftem Waldrand und Strauchpflanzungen in den kleinen Offenlandbereichen. Hier wurden einheimische Arten festgesetzt, um den Artenverbund zu den umgebenden Hang- und Schluchtenwäldern zu stärken und nachhaltig einen extensiven Unterhalt zu ermöglichen. Für die Privaten Gartenflächen wurden Baumarten, u.a. Obstbäume vorgegeben, um insgesamt den Anteil heimischer Gehölze zu stärken.

B    Die in der Planzeichnung durch Einzel- oder Flächensignatur gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu pflanzen, in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

Die Festsetzung dient, in Verbindung mit der Artenliste, der Durchgrünung und Strukturierung des Standortes und der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft.

C    Bei privaten Grundstücken <500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum entsprechend Artenliste zu pflanzen. Für größere Grundstücke gilt, dass pro angefangene 300m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Laubbaum zu pflanzen ist. Zu erhaltende Bestandsbäume werden angerechnet.

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und ökologischen Aufwertung der Wohnbaufläche und der Etablierung von strukturierendem Großgrün im

unmittelbaren Wohnumfeld. Weitergehende Einschränkungen des privaten Gestaltungsspielraumes sollen nicht vorgesehen werden.

D     Die nicht überbaubare private Grundstücksfläche, sowie die Flächen zum Erhalt und die Flächen zur Anpflanzung sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Damit soll die zeitnahe Umsetzung der Festsetzungen zur Begrünung und deren Unterhalt abgesichert werden

E     Stellflächen und Abstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sowie die Zufahrten zu den Ver- und Entsorgungsflächen sind teilversiegelt mit einem Versiegelungsgrad von max. 50% auszubilden.

Die Verringerung des Versiegelungsgrades und der damit verbundene Versickerungsanteil trägt zur Grundwasserneubildung bei und, verbunden mit einer höheren Verdunstungsrate zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

F     Alle Pflanzungen und zu erhaltende Bestandsgehölze sind zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Damit soll der langfristige Bestand der Pflanzungen abgesichert werden.

### **3.4.4 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*Anpflanzungsflächen, Fläche gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25, Buchstabe a BauGB*

Zur Schaffung eines gestuften Waldrandes wird die Maßnahme A1 festgesetzt. Hier wird die private Grünfläche entlang der Hangkante (westliche Grenze des Plangebietes) zu 80% mit Sträuchern gemäß Artenliste gestufter Waldrand bepflanzt. Die Mindestbreite von 6m und die Höchstbreite von 12m ab westlicher Grundstücksgrenze sind einzuhalten. Es wird im 30m breiten Sicherheitsstreifen ein natürlicher Übergang des Waldes in eine freiere Begrünung erreicht. Die verbleibende Fläche ist als extensive Grünfläche zu entwickeln. Eine Verwaldung ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu verhindern.

Die privaten Grünflächen zwischen den einzelnen Clustern sind entsprechend den Festsetzungen A2 mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste Baumpflanzungen zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen. Hiermit wird eine Durchgrünung und Strukturierung der Cluster erreicht.

Die privaten Grünflächen am westlichen Rand der Cluster 3 und 4 sowie nördlich des Clusters 6 sind entsprechend den Festsetzungen A3 mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten Baumpflanzungen Ausgleichsflächen und Strauchpflanzungen gestufter Waldrand zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen verbessern den Biotopwert und erhöhen die Biotopvielfalt. Es sind 1 Baum und 20 Sträucher je angefangene 500m<sup>2</sup> Grünfläche als lockere Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen. Bestandsbäume ab einem Stammumfang von 14 cm

werden angerechnet. Die verbleibenden Flächen sind extensiv zu pflegen. Eine Verwaldung ist durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu verhindern.

Die private Grünfläche A4 im Norden von Cluster 1 ist extensiv zu pflegen. Hier sind keine Gehölze zu pflanzen und eine Verwaldung ist dauerhaft durch geeignete Pflegemaßnahmen zu verhindern.

### **3.4.5 Festsetzungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*Erhaltung vorhandener Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25, Buchstabe b BauGB*

Auf der öffentlichen Grünfläche E1 wurden mit der Herstellung der Riemenschneiderstraße als Zufahrt in den nördlichen Bereich 3 Laubbäume gepflanzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Die Rasenfläche ist extensiv zu pflegen.

Die auf den privaten Grünflächen E2 vorhandenen lockeren Baumgruppen sind mit Arten der Liste Baumpflanzungen Ausgleichsgrünflächen zu ergänzen, wobei 1 Baum je angefangene 500m<sup>2</sup> privater Grundstückfläche zu pflanzen ist. Die verbleibende Fläche ist extensiv einschürig zu pflegen.

Die privaten Grünflächen E3 sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste Baumpflanzungen Ausgleichsgrünflächen zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Es sind 1 Baum je angefangene 500m<sup>2</sup> privater Grünfläche als lockere Baumgruppe zu pflanzen. Im Bereich des privaten Spielplatzes ist Gebrauchsrasen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Gleichfalls sind im Bereich des privaten Spielplatzes zur besseren Eingrünung Strauchpflanzungen zulässig. Hier ist explizit darauf zu achten, dass die Vorschriften für Pflanzenverwendung im Bereich von Spielplätze eingehalten werden, (s. 3.6, Hinweise)  
Die verbleibende Fläche ist extensiv einschürig zu pflegen.

## **3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 SächsBO**

### **3.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung (Dachform, Dachaufbauten, Dachdeckung) der baulichen Anlagen begründen sich einerseits aus den Merkmalen des Bestandes und zum anderen aus der Absicht einer der neuen Bebauung innewohnenden Geschlossenheit aus städtebaulichen Gründen in Form und Gestaltung. Dabei werden die privaten Belange zur individuellen Gestaltung berücksichtigt und Spielräume offen gelassen.

Für die Innenbereiche der Cluster 3, 4, 5 und 8 werden keine Dachformen festgesetzt, um andere Gebäudegestaltungen zu ermöglichen (z.B. Bungalowform oder Stadtvilla).

Die Festsetzung der

- max. Sockelhöhe (Kellergeschossteil über der Geländeoberfläche) und

- zum Dachausbau  
soll die Proportionen vom sichtbaren Kellergeschossanteil zum Erdgeschoss und zum Dachflächenanteil bei der Baukörpergestaltung positiv beeinflussen.

Die Festsetzung zu den Dachaufbauten soll deren Anteil an der Gesamtdachfläche auf eine gestalterisch akzeptable Größe beschränken.

### **3.5.2 Art und Gestaltung von Einfriedungen**

Die Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen soll dem Gesamterscheinungsbild, also der Gestaltung zugutekommen und sich an die vorhandene städtebauliche Situation anpassen. Massive Einfriedungen, wie Wände aus Ziegel oder Beton, Verbretterungen oder Verblechungen in diesen Bereichen, würden dieser Zielstellung entgegenstehen. Ebenso wird bei Anlage von Einfriedungen ihre Höhe begrenzt, um die Sichtbeziehungen im Landschaftsraum in einem angemessenen Umfang zu erhalten.

## **3.6 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

### *Kennzeichnung*

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstand) s. Kapitel 3.3.7.

### *Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind*

Aus dem örtlichen Versorgungsnetz stehen für das Plangebiet zur Löschwasserversorgung (nur) 48 m³/h zur Verfügung. Bei einer zulässigen Zahl von maximal 3 Vollgeschossen, einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,3 und 0,7 und kleiner Gefahr der Brandausbreitung, für die ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden ausreichend ist, müssen folgende bauliche Vorkehrungen sichergestellt werden:

Die in den Baugebieten zulässigen baulichen Anlagen sind wegen der Gefahr einer Brandausbreitung in ihrer überwiegenden Bauart mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmender oder feuerhemmender Umfassungen und harter Bedachung herzustellen.

### *Nachrichtliche Übernahmen*

Die vorhandenen Hauptleitungen zur Schmutz- und Regenwasserableitung sind nachrichtlich übernommen.

### *Hinweise*

Der Bebauungsplan enthält im Teil B - Text Hinweise auf für das Plangebiet speziell zutreffende und allgemeingültige Informationen zu:

- Nisthilfen
- Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Verhalten bei Kampfmittelfunden
- Umgang mit Mutterboden und Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken
- Bergbauumgang
- Erdbebenzone Zwickau
- Abständen zu Versorgungsleitungen und Straßen
- Nachbarrecht

- Artenwahl an Kinderspielplätzen
- Archäologie
- Radonschutz
- Radioaktivität
- Immissionsschutz

### **3.7    Hinweise auf Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll**

#### **3.7.1    Sicherung der Planung**

Zum Vollzug des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und der Stadt Zwickau vorgesehen, der entsprechende Regelungen zu Grunddienstbarkeiten und sonstigen Maßnahmen, wie z. B. Regelungen zur Bepflanzung enthält.

#### **3.7.2    Bodenordnung**

Die Umsetzung der Planungsgedanken bedarf der grundbuchmäßigen Regelung zur Inanspruchnahme der im Plangebiet noch ungenutzten Flächen für

- Baugrundstücke,
- Verkehrsflächen
- Versorgungsflächen und
- Grünflächen.

#### **3.7.3    Ver- und Entsorgungsanlagen**

##### *Trinkwasserversorgung*

Für die noch zu bebauenden Bereiche Cluster 3, 4, 5 und 8 sind entsprechende Trinkwasserleitungen noch herzustellen. Diese sind an die vorhandene Trinkwasserleitung d125 in der Riemenschneiderstraße anzubinden und in den Anliegerstraßen A, B, C und D zu trassieren.

Für einige unbebaute Grundstücke sind bereits Stichleitungen vorhanden.

##### *Löschwasserversorgung*

Im gesamten Bebauungsplangebiet steht eine Löschwassermenge von 48 m³/h aus dem bestehenden Leitungsnetz zur Verfügung, was für die Brandbekämpfung im Gebiet hinsichtlich der Zulässigkeit der Bebauung ausreichend ist („kleine Gefahr der Brandausbreitung“). Der zu nutzende Hydrant befindet sich im Kreuzungsbereich Carl- Wolf-Straße/Ecke Riemenschneiderstraße auf der Versorgungsleitung DN 150 GGG.

##### *Schmutzwasserableitung*

Für die noch zu bebauenden Bereiche Cluster 3 und 4 ist bereits der Schmutzwassersammler sowie Stichleitungen in Baufelder vorhanden. Mit der konkreten Bebauung ist zu prüfen, ob bei Stichleitungen Veränderungen notwendig werden.

Für die Cluster 5 und 8 sind entsprechende Sammelkanäle und Grundstücksanbindungen noch herzustellen.

### *Regenwasserableitung*

Für die noch zu bebauenden Bereiche Cluster 3 und 4 ist bereits eine entsprechende Leitung vorhanden. Diese Bereiche benötigen aber eine weitere Sammelleitung zwischen beiden Bereichen sowie Stichleitungen von den einzelnen Baugrundstücken.

Für die Cluster 5 und 8 ist die komplette Regenwasserableitung noch herzustellen.

Mit der weiteren Bebauung des Plangebietes macht sich ein zusätzliches Regenrückhaltebecken erforderlich, welches an das vorhandene Becken angebunden werden soll.

Laut Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau darf die Einleitung nicht mehr als 25 l/s betragen.

### *Elektroenergie*

In den Clustern 1, 2, 6 und 7 sind die notwendigen Anlagen bereits vorhanden.

Für die noch zu bebauenden Bereiche Cluster 3, 4, 5 und 8 sind entsprechende Anlagen zur Elektroenergieversorgung noch herzustellen.

### *Fernmeldeversorgung*

In den Clustern 1, 2, 6 und 7 sind die notwendigen Anlagen bereits vorhanden.

Für die noch zu bebauenden Bereiche Cluster 3, 4, 5 und 8 sind entsprechende Anlagen zur Fernmeldeversorgung noch herzustellen.

### *Gasversorgung*

In den Clustern 1, 2, 6 und 7 sind die notwendigen Anlagen bereits vorhanden.

Für die noch zu bebauenden Bereiche Cluster 3, 4, 5 und 8 sind entsprechende Anlagen zur Gasversorgung noch herzustellen.

## **3.8 Flächenbilanz (nach Flächenkategorien Bauleitplanung)**

- Bruttofläche:		
(Fläche innerhalb des Geltungsbereiches):	99.433 m <sup>2</sup> =	100,00 %
davon:		
- Bauflächen (WA; MI):	55.265 m <sup>2</sup> =	54,58 %
- Verkehrsflächen (Ocker):	13.742 m <sup>2</sup> =	14,79 %
- Versorgungsflächen (Gelb):	6.920 m <sup>2</sup> =	6,96 %
- Grünflächen (Grün):	23.506 m <sup>2</sup> =	23,64 %

## **4. Literaturverzeichnis**

ARC ARCHITEKTUR CONCEPT (1997): Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau

BUND DEUTSCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2004): Baugesetzbuch 2004 – Die neue Umweltprüfung, Broschüre Entwurfsfassung Stand August 2004, Berlin

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008): Regionalplan Südwestsachsen

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Bodenbewertungsinstrument Sachsen

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL), Dresden:  
Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im  
Freistaat Sachsen, 2003

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2003): Landesentwicklungsplan  
Sachsen

STADT ZWICKAU (2011): 2. Vorentwurf zum Flächennutzungsplan Stand Juni 2011

### **Gesetze, Richtlinien**

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG vom 12.07.1999  
BBodSchV (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom  
31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004  
(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.05.2013  
(BGBl. I S. 1548)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE  
(BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I  
S.133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.05.2013 (BGBl. I S.  
1548)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG  
DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV 90) VOM 18.12.1990  
(BGBl. I S.58, BGBl. III 213-1-6)

SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SächsBO) vom 28.05.2004, zuletzt geändert durch  
Art.23 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. S. 130, 142)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl.  
I S. 2542) zuletzt geändert durch Art.2 Abs.24 des Gesetzes vom 06.06.2013  
(BGBl. I S. 1482)

SÄCHSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE:  
(Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl.  
S.451)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH  
LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE  
VORGÄNGE (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Art. 1  
des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP) vom 21. Februar  
2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013  
(BGBl. I S.2749).

## **5. Anhang Artenlisten Baum- und Strauchpflanzungen**

Artenliste - Strauchpflanzungen gestufter Waldrand  
Art

		Mindestqualität
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)	Str. 2xv. 100-150 cm
Corylus avellana	(Strauch-Hasel)	Str. 2xv. 100-150 cm
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)	Str. 2xv. 100-150 cm
Frangula alnus	(Faulbaum)	Str. 2xv. 100-150 cm
Prunus spinosa	(Schlehe)	Str. 2xv. 100-150 cm



Rosa canina	(Hunds-Rose)	Str. 2xv. 100-150 cm
Salix caprea	(Sal-Weide)	Str. 2xv. 100-150 cm
Viburnum opulus	(Wasser-Schneeball)	Str. 2xv. 100-150 cm
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)	Str. 2xv. 100-150 cm
Sambucus racemosa	(Roter Holunder)	Str. 2xv. 100-150 cm

#### Artenliste - Baumpflanzungen private Grünflächen

Art		Mindestqualität
Acer campestre	(Feld-Ahorn)	H 3xv. STU 14-16 cm
Crataegus in Arten und Sorten	(Weiß-, Rot-, Apfeldorn)	H 3xv. STU 14-16 cm
Juglans nigra	(Walnuss)	H 3xv. STU 14-16 cm
Malus in Arten und Sorten	(Apfel)	H 3xv. STU 12-14 cm
Prunus in Arten und Sorten	(Kirsche, Pflaume)	H 3xv. STU 12-14 cm
Pyrus in Arten und Sorten	(Birne)	H 3xv. STU 12-14 cm
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	H 3xv. STU 14-16 cm
Sorbus aria	(Mehlbeere)	H 3xv. STU 14-16 cm
Tilia cordata, kleinkr. Sorten	(Winter-Linde)	H 3xv. STU 14-16 cm
ausgeschlossen ist die Pflanzung von Prunus serotina (Späte Traubenkirsche) und Rhus typhina (Essigbaum)		

#### Artenliste - Baumpflanzungen Stellplätze und öffentliche Grünflächen

Art		Mindestqualität
Acer pseudoplatanus in Sorten	(Berg-Ahorn)	H 3xv. STU 14-16 cm
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)	H 3xv. STU 14-16 cm
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	H 3xv. STU 14-16 cm
Crataegus in Arten/ Sorten	(Weißdorn)	H 3xv. STU 14-16 cm
Carpinus betulus	(Hainbuche)	H 3xv. STU 14-16 cm
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	(Stadt-Birne)	H 3xv. STU 14-16 cm

#### Artenliste - Baumpflanzungen Ausgleichsflächen

Art		Mindestqualität
Acer campestre	(Feld-Ahorn)	H 3xv. STU 14-16 cm
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)	H 3xv. STU 14-16 cm
Carpinus betulus	(Hainbuche)	H 3xv. STU 14-16 cm
Fagus sylvatica	(Rotbuche)	H 3xv. STU 14-16 cm
Quercus robur	(Stiel-Eiche)	H 3xv. STU 14-16 cm
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	H 3xv. STU 14-16 cm
Tilia cordata	(Winter-Linde)	H 3xv. STU 14-16 cm

Für den Bereich des Spielplatzes ist die Verwendung von eingebürgerten, standorttoleranten Gehölzen zulässig.