L O T Z M A N N + K O T T U S C H A R C H I T E K T E N B D A
WERKSTRASSE 7 08144 EBERSBRUNN TEL./FAX: 037607 / 228

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET EBERSBRUNN
FLURSTÜCK 254

Begründung

FASSUNG 05.12.1994

Inhaltsverzeichnis nach Mustergliederung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Ziele und Zwecke der Planung

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

4. Naturgrundlagen, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

5. Erschließung und Bebauung - Erfassung der geplanten Nutzung

6. Flächenbilanz

7. Abwägung der Belange

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Flurstücke 254/6 (teilweise), 254/18, 249/1 (teilweise), Gartenstraße (teilweise) und Lengenfelder Straße (teilweise)

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Ausweisung dieses Gewerbegebietes möchte die Gemeinde Ebersbrunn nachbarschaftsverträgliches Gewerbe, vor allem mittelständische Unternehmen des produzierenden Bereiches und des Dienstleistungssektors im Ort ansiedeln.
Im Gebiet sollen Arbeitsplätze, vor allem als Ersatz für die in der Landwirtschaft verlorengegangenen, neu entstehen.
Die Nachfrage nach Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbe ist auf Grund der Nähe zur Großstadt Zwickau und der günstigen Verkehrslage sehr groß.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Rechtliche Grundlagen:

- Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung Ebersbrunn vom 04.07.1990
- BauGB §1, 2 und 8-13
- Baunutzungsverordnung §8
- Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ebersbrunn in der Fassung vom 01.09.1992

Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung:

Das Gewerbegebiet befindet sich in der Ortslage Hüttelsgrün in unmittelbarer Anbindung an den Autobahnzubringer Zwickau - Autobahn A72 Abfahrt Zwickau-West.
Die Ortslage Hüttelsgrün als Teil der Gemeinde Ebersbrunn ist in diesem Bereich als Mischgebiet im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesen.
Das Gewerbegebiet schließt eine Lücke in der Bebauung längs der Straße.
Zur Einordnung des Gewerbegebietes und dessen Größe gab es Vorabsprachen mit der Regionalplanung des Landratsamtes Zwickau sowie den zuständigen Straßen- und Tiefbauämtern.

Der Standort wird umgrenzt:

- Im Südosten vom Mischgebiet Ortslage Hüttelsgrün
- Im Südwesten von einer Wohnsiedlung und der Stallanlage der ehemaligen LPG
- Im Nordwesten und Nordosten vom freien Landschaftsraum, der in das Landschaftsschutzgebiet am Kreuzberg (Zwickau-Oberplanitz) übergeht.

Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Das Gebiet wird aufgrund der Nachbarschaftslage zu Wohn- und Mischgebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
Es werden sieben Baufelder mit insgesamt 56.856 qm ausgewiesen. Sie untergliedern baulich - räumlich das Gewerbegebiet.
Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig bei einer maximalen Gebäudehöhe von 8m zulässig. Größere Bauhöhen sind mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung und den Landschaftsraum nicht möglich. Es ist offene Bebauung mit maximal 70 m Gebäudelänge zulässig.
Die Forderung, die Gebäudefassaden parallel zu den Baugrenzen zu stellen, schafft ein weiteres Ordnungsprinzip.

4. Naturgrundlagen, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Das Gewerbegebiet grenzt an den freien Landschaftsraum, im weiteren Landschaftsschutzgebiet und Trinkwasserschutzzone.
Es gibt einen gesonderten Grünordnungsplan.

5. Erschließung und Bebauung - Erfassung der geplanten Nutzung

5.1 Verkehrserschließung

Anbindung an die Lengenfelder Straße über Flurstück 249/1 und Gartenstraße.
Ausbau der Gartenstraße.
Das Baufeld 5 darf, nutzungstechnisch bedingt (Autohaus), direkt an die Lengenfelder Straße angebunden werden. (nur Pkw Zu- und Abfahrt)

5.2. Abwasser

Anbindung an Schleusensystem in Lengenfelder Straße und an Kläranlage auf Flurstück 292/2 im Trennsystem mit Regenwasserrückhaltung.
Ein Teil der Regenwasserableitung erfolgt über ein Rückhaltebecken in den Bereich des Planitzer Grundes.
Leitungsführung im Straßenkörper bzw. unter öffentlichen Flächen mit Leitungsrecht.

5.3 Wasserversorgung

Die vorhandene Leitung NW200 muß umverlegt werden. Ein Leitungsstreifen für die Neuverlegung wird baurechtlich gesichert.
Die Versorgung des Gebietes soll über diese Leitung erfolgen, ebenso die Löschwasserbereitstellung von 96 cbm über 2 Stunden.

5.4 Eltversorgung

Die vorhandene Freileitung muß in den in 5.3 angegebenen Leitungsstreifen als Erdkabel umverlegt werden.

5.5 Gasversorgung

Perspektivisch ist die Versorgung mit Erdgas möglich.
Details der Anbindung, Leitungsführung und der zeitlichen Einordnung sind noch zu klären.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche			68.277 qm
Baufeld 1	6.695 qm		
Grünfläche	1.243 qm	7.938 qm	
Baufeld 2	6.656 qm		
Grünfläche	678 qm	7.334 qm	
Baufeld 3	6.922 qm		
Grünfläche	1.065 qm	7.987 qm	
Baufeld 4	8.875 qm		
Grünfläche	340 qm	9.215 qm	
Baufeld 5	7.461 qm		
Grünfläche	244 qm		
Grünfläche	369 qm	8.074 qm	
Baufeld 6	4.929 qm		
Grünflkäche	803 qm	5.732 qm	
Baufeld 7	6.251 qm		
Baufeld 6	4.325 qm	10.576 qm	56.856 qm
Verkehrsfläche			7.814 qm
Garagen			556 qm
Vorhandene Halle			868 qm
Sonstige Flächen			2.183 qm

7. Abwägung der Belange

Erfolgt nach Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke 254/6 und 249/1 werden teilweise in das Gebiet einbezogen.
Das Flurstück 254/18 wird voll vom Gewerbegebiet beansprucht.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Gewerbegebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgelegt.
Das Gewerbegebiet wird von TW-Schutzzone III berührt.
Vom Gewerbegebiet dürfen keine Störungen auf dieses Gebiet einwirken.
Alle öffentlichen und privaten nicht überbauten oder befestigten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu pflegen.
Die Nordseite wird mit Großgrün abgepflanzt (Windschutz, Wirkung in den Landschaftsraum). Bindungen sind in den Festsetzungen enthalten.
Ebenso erfolgen Abpflanzungen zur Wohnsiedlung, innerhalb des Gebietes sowie zur Trasse des möglichen Autobahnzubringers.
Das Gewerbegebiet soll durch diese grünplanerischen Maßnahmen den Charakter eines Gewerbeparks erhalten.
Es gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

Gemeindeverwaltung Ebersbrunn
Bürgermeister M. Ubl

Dr.-Ing. A. Kottusch
Architekt BDA