

Satzung

**der Stadt Frankenberg über den Bebauungsplan Nr. 8 für das
„Gewerbegebiet Altenhainer Straße“**

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (GBL I S. 2254), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGL. 1990 II S. 885, 1122), beschließt die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet „Gewerbegebiet Altenhainer Straße“, vereinfacht geändert mit Beschluss 84/96 des Stadtrates am 21.05.1996, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung:

Bebauungsplan Nr. 8

„Gewerbegebiet Altenhainer Straße“

Teil A – Planzeichnung (als Bild einfügen)

Teil B – Text

Einleitung

Bis 1990 wurde das Bearbeitungsgebiet als Armeeobjekt genutzt.

Nach der Räumung hat die Bundeswehr das Gelände dem Grundstückseigentümer, der Stadt Frankenberg, übergeben.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt ist dieses Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Vorentwurf zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.03.1992 wurden die sich ergebenden Probleme der Erschließung, der Altlastenbeseitigung und der Neubebauung offengelegt und einer Lösung zugeführt.

Die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes und der Begründung entstand durch Überarbeitung dieses Entwurfes unter Berücksichtigung und Einarbeitung der Stellungnahmen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange gemäß Auswertung.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt.

Die darin getroffenen Aussagen werden in dieser Begründung nicht wiederholt. Prinzipielle Festlegungen sind im Bebauungsplan und in der Begründung eingearbeitet.

Der Grünordnungsplan ist in allen weiteren Entscheidungen mit einzubeziehen.

Kurzfassung der Begründung

Lage und Topographie

- südlich der Stadt
- Osten Altenhainer Straße (B 180)
- Westen Gewerbegebiete Einkaufszentrum Mismahl/Vogelsang
- Norden Fabrikgelände (Teppichwerke)
- Süden Eisenbahntrasse und Friedhof

- Ost-West-Gefälle: ca. 13 Meter

Umwelt und Ökologie

- bis 1990 Armeegelände
- Altlastenuntersuchung durch SLG - Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektierung GmbH
Vom 04.12.1991 und 24.04.1992

Ergebnis: Außer im Bereich der ehemaligen Tankstelle ist das Gelände frei von Altlasten. Die Dächer und Wände der ehemaligen Kfz-Hallen bestehen aus Zementasbestplatten; sie sind in einem schlechten Zustand und müssen saniert werden.

- Ökologischer Ausgleich zu vorhandenen Biotopen durch Schutzgebiet mit Feuchtbiotop und 10 m Grünschutzstreifen zum Friedhof mit Zurücksetzen der Baugrenze um 5 m. Hierzu gilt der Grünordnungsplan aufgestellt durch das Ingenieurbüro Bewer/Krettek.
- Lärmzonierung: Kern des Gewerbegebietes
65/50 dB (A) bei Gewerbelärm von außen
65/55 dB (A) bei Verkehrslärm
ca. 25-30 m breiter Randstreifen
innerhalb des Gewerbegebietes in Richtung Wohnbebauung
60/45 dB (A) Gewerbelärm
60/50 dB (A) Verkehrslärm

Städtebau und Flächennutzung

- offene Bebauung
- zweigeschossig, an der Nordwestlichen Ecke des Gewerbefeldes C dreigeschossig, keine Unterkellerungen
- GE GRZ GFZ
A 0,65 1,6
B 0,65 1,3
C 0,65 1,4
D 0,65 1,1
E 0,65 1,3

Verkehrslösung

- Erschließungsstraße als Durchgangsstraße zwischen Altenhainer Straße (B 180) und Lerchenstraße (für das Baugebiet bis zum Einkaufszentrum Mismahl/Vogelsang maßgebend)
- Anbindung der Gewerbefelder durch fehlende Angaben zu den künftigen Nutzern nicht endgültig geklärt
- Rad- und Fußweg kombiniert

Stadttechnische Erschließung

- Gewerbe mit geringem Wasserverbrauch
- Trinkwasser von der B 180
- Abwasser zur Lerchenstraße
- Versiegelungsgrad gering halten

Angaben zur Gestaltung

- vorhandene Hallen mit erdfarbigem Anstrich versehen
- Dachformen: Flachdach oder Neigung bis 38°
- Begrünung der geschlossenen Fassaden zum Friedhof

Begründung zum Bebauungsplan

1. Lage und Topographie

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Süden der Stadt Frankenberg westlich der B 180 (Altenhainer Straße). Im Süden wird das Gebiet durch eine Fabrikanlage (Teppichwerke) begrenzt.

Das Gelände fällt von Ost nach West ca. 13 Meter und wurde im Bereich der beiden Hallen begradigt.

2. Umwelt und Ökologie

Das Gelände wurde bis 1990 von der Bundeswehr als Armeeeobjekt genutzt und nach seiner Räumung dem Grundstückseigentümer, der Stadt Frankenberg, übergeben.

Es befindet sich noch in dem Zustand, wie es 1990 geräumt wurde. Auf Grund der vorangegangenen Nutzung musste das Gelände als Verdachtsfläche in Bezug auf Altlasten eingeordnet werden.

Die vom SLG - Ingenieurbüro für Umweltschutz und Projektoren GmbH am 04.12.1991 und am 24.04.1992 erstellte Altlastenuntersuchung hat ergeben, dass das Gelände außer im Bereich der ehemaligen Tankstelle frei von Altlasten ist.

Im Bereich der Tankstelle sind ca. 500 m³ Erdreich verseucht und müssen saniert werden. Die komplette Tankstellenanlage ist zu entsorgen.

Die Dacheindeckungen und Seitenwände der beiden auf dem Gelände zur Weiterveräußerung verbleibenden ehemaligen Kfz-Hallen bestehen aus Asbestzementplatten. Diese befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und müssen demontiert und durch andere (wahrscheinlich im Rahmen des Hallenbaus durch den künftigen Nutzer) ersetzt werden.

Bedingt durch das Brachliegen des Geländes seit 1990 ist sein ökologischer Wert gestiegen. Im Bereich der ehemaligen Panzerunterstellplätze und auf der Sturmbahn haben sich bereits Biotope gebildet. Außerdem ist das Gebiet erhaltenswertem Großgrün, zum Teil mit wertvollen Einzelbäumen (Ulmen), umgeben.

Siehe hierzu Bestandsaufnahme im Rahmen des Grünordnungsplanes.

Als ökologischer Ausgleich zu den bestehenden Grünbereichen ist ein Schutzbereich mit Feuchtbiotop in der südwestlichen Spitze des Gewerbegebietes und ein 10 Meter breiter Schutzstreifen in Richtung Friedhof anzulegen. Die Baugrenze wird nochmals um 5 Meter geschützt werden.

Weitere Forderungen sind die Erhaltung der Hainbuchenecke an der B 180, die Begrünung der Fassaden zum Friedhof und der Dächer, die Verwendung einheimischer Gehölze und der Einsatz von Gittersteinen für die Stellplätze.

Detaillierte Angaben zu diesen Punkten sind im Grünordnungsplan enthalten.

Die vorgeschlagene Lärmzonierung ist der Kurzerläuterung zu entnehmen.

3. Städtebau und Flächennutzung

Zum Bearbeitungszeitpunkt standen die künftigen gewerbetreibenden Nutzer des Gebietes noch nicht fest. Eine objektbezogene Parzellierung und Nutzungsangabe konnte deshalb nicht erfolgen.

Die Flächenaufteilung und -nutzung ergibt sich aus der Straßenführung und dem definitiven Erhalt der sich auf dem Gelände befindenden Hallen. Die beiden Garagen und die angrenzenden Flächen im Nordwesten des Gebietes bleiben dem Gemeinbedarf vorbehalten. Die größere Garage wird von der Feuerwehr genutzt. Diese Flächen werden zur Baugebietsgrenze und zur angrenzenden Gewerbefläche durch Großgrün abgegrenzt. Als Abstandfläche zur Straße ist ebenfalls ein Grünstreifen vorgesehen. Die Gewerbeflächen B und E an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Altenhainer Straße sind sehr schmal. Hier wird eine komprimierte und hohe Überbauung vorgeschlagen, um einen markanten Auftakt zum Gewerbegebiet zu erreichen.

Auf Grund der Nähe zur Bundesstraße und zum Fabrikgelände wird hier weniger Grün zugunsten der Baumasse eingeordnet.

Der Vorschlag zur Parzellierung der Gewerbefläche nördlich der Erschließungsstraße in Gewerbefläche A und B erfolgte auf Grund des Flächenzuschnittes und der Topographie.

Entsprechend ihrer Lage zwischen Garage und Fläche B und südlich der Fabrikanlage kann die Fläche A ebenfalls entsprechend den maximalen für Gewerbegebiete vorgesehenen Werten bebaut werden. Durch den Geländeabfall ist die Dominanz dieser Baumasse im Vergleich zum Eingangsbereich nicht so stark.

Die verbleibende Fläche beinhaltet die beiden Kfz-Hallen. Eine Teilung in die Gewerbeflächen C und D ist daraus abgeleitet. Es wird vorgeschlagen, eine zusätzliche Bebauung giebelseitig der Hallen vorzunehmen. Deren Lage würde dem Wechsel des Besucher- und Kundenweges über den (im Vergleich zum Straßenprojekt etwas vorverlegten) Fußgängerübergang logisch begründen.

Unterstrichen wird diese Bewegung durch die straßenbegleitende Baumbepflanzung. Wünschenswert ist eine dreigeschossige Bebauung an der nordwestlichen Ecke des Gewerbefeldes C als markante Korrespondenz zum Eingangsbereich.

Als westliche Abgrenzung des Bebauungsgebietes sind das Schutzgebiet mit Feuchtbiotop und ein Grünstreifen vorgesehen.

Für die Gewerbeflächen C und D ist auf Grund ihres Ausmaßes und ihrer Nähe zum Friedhof keine maximale Bebauung wünschenswert.

4. Verkehrslösung

Die Erschließungsstraße verbindet als Durchgangsstraße die Altenhainer Straße (B 180) und die Lerchenstraße. Das Straßenprojekt und die Anbindung an die B 180 werden erarbeitet. Der Entwurf dazu hat dem Straßenbauamt Chemnitz vorgelegen.

Die Belange und Forderungen der stadttechnischen Erschließung werden dabei beachtet.

Aussagen zur Anbindung der Gewerbefelder an die Straße können auf Grund der fehlenden Angaben über die künftigen Nutzer nicht gemacht werden. Eine Umfahrbarkeit scheidet wegen der geringen Fläche aus. Für die Gebiete C und D wird je eine Anlieferungsstraße parallel zur Erschließungsstraße vorgeschlagen.

Wie unter Punkt 5 begründet, wurde der Fußgängerübergang zum Projekt um ca. 25 Meter vorverlegt. Nach Festlegung der Nutzer ist zu prüfen, ob die Straßenbreite von 5,5 Metern ausreichend ist. Ein Radweg wurde nicht zusätzlich ausgewiesen, sondern ein kombinierter Fuß- und Radweg vorgesehen.

5. Stadttechnische Erschließung

Nach erfolgter Rohrnetzerweiterung wird das Trinkwasser von der Altenhainer Straße in das Gewerbegebiet geleitet.

Die Abwasserableitung erfolgt in die Lerchenstraße.

Zur technischen Realisierbarkeit müssen Wasserbedarf und Abwassermenge beschränkt werden. Es sind entsprechende Gewerbe anzusiedeln und keine Unterkellerungen vorzusehen.

6. Angaben zur Gestaltung

Die auf dem Gelände vorhandenen Hallen bleiben auch nach Abschluss der Gesamtbebauung in ihrer Baumasse dominant. Bei deren Sanierung sind deshalb erdfarbene Anstriche und Oberflächen anzuwenden. Metalle, z.B. als Dacheindeckung müssen nichtglänzend sein.

Gleiches gilt unter Beachtung der Lage und unter dem Gesichtspunkt einer einheitlichen Gesamtgestaltung für die Neubebauung.

Alle geschlossenen zum Friedhof weisenden Fassaden sollten nach Möglichkeit begrünt werden.

Als Dachformen sind Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung bis 38° vorzusehen. Auch hier wird eine Begrünung angestrebt.