

# **Bebauungsplan der Gemeinde Gersdorf**

## **Begründung**

nach § 9(8) BauGB zur Änderung

## **Bebauungsplan „Alte Zwirnerei“**

Fassung vom 26. Mai 2008

## I. Grundlagen und Zweck der Planung

Die Gemeinde Gersdorf befindet sich am Fuß des Erzgebirges an der Verbindungsachse Zwickau - Chemnitz. Es bietet im Umfeld der kooperierenden Mittelzentren Hohenstein-Ernstthal und Lichtenstein sowie Stollberg einen günstigen Wohnstandort mit ausreichender infrastruktureller Ausstattung. Gersdorf wird in der Regionalplanung als Siedlungsschwerpunkt mit kleinzentralistischer Funktion eingestuft.

Als ehemalige Industriegemeinde verfügt Gersdorf über verschiedene Industriebrachen, die schnellstmöglich revitalisiert bzw. umgenutzt werden sollen. Unter diesen Industriebrachen nimmt die ehemalige Zwirnerei eine Sonderstellung ein, weil ein Teil dieses Industriegebäudekomplexes unter Denkmalschutz steht. So kommt der Revitalisierung eine noch größere Bedeutung zu, um den Verfall dieses Denkmals zu verhindern.

Vorrangiger Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Tatsache, dass für den denkmalgeschützten Teil der Industriebrache ein Käufer und Nutzer gefunden wurde, dessen Nutzungsprofil (Alten- und Pflegeheim) den geforderten Bedingungen entspricht und gleichzeitig den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung trägt.

Dabei ist zu beachten, dass für die vorhandene und zu erhaltende Bausubstanz auf Grund des langzeitigen Leerstandes, der Bestandsschutz nicht mehr gegeben ist. Die Erteilung einer Baugenehmigung durch Antrag auf Nutzungsänderung ist somit nicht mehr möglich. Darüber hinaus stellt das Gebiet der ehemaligen Produktionsanlagen derzeit eine Fläche ohne Nutzung dar. Eine mögliche Ausweisung als "Außenbereich im Innenbereich" bei einer weiteren Brachlage des Grundstücks ist aus kommunal-politischer Sicht nicht zu vertreten, zumal es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Ortskernsanierung liegt.

Im Interesse einer weiterhin geordneten Planung und städtebaulichen Entwicklung macht es sich notwendig, die Bauleitplanung zu ändern.

Um die Planung und den Ausbau der neuen Nutzung in geordnete Bahnen zu lenken und um für die Einzelhaushalte attraktives Bauland im unmittelbaren Ortszentrum zur Verfügung stellen zu können, hat sich die Gemeinde dieser Aufgabe gestellt.

Auf Grund der zentrumsnahen Lage des Objektes und der teilweise umgebenden Wohnbebauung muss darauf geachtet werden, dass nicht störendes Gewerbe in dem Denkmalsobjekt angesiedelt wird.

Die übrigen nicht schützenswerten Gebäudeteile sind bereits abgerissen worden. Die Notwendigkeit des Abrisses wurde im Wesentlichen durch drei Faktoren geprägt, welche im Einzelnen sind:

- Beseitigen stark baufälliger Gebäude, insbesondere des Schornsteins und der davon ausgehenden Gefahr für die öffentliche Sicherheit,
- Erhaltung des denkmalgeschützten Bereiches (Pkt. 8 der Zeichenerklärung), Sicherung der Bausubstanz und deren Entkernung,

- Nutzungsmöglichkeit des erhaltenswerten und denkmalgeschützten Teiles der Fabrikanlagen durch ein Alters- und Pflegeheim.

Die Gemeinde Gersdorf hat daraufhin beschlossen den, geänderten Bebauungsplan „Alte Zwirnerei“ (Fassung vom 29.10.2002) nochmals zu ändern. Der Gemeinderat hat mit Beschluss 02/01/08 vom 22.01.2008 der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, da die zul. Grundfläche (siehe. Pkt. IV) von 10.238 m<sup>2</sup> wirksam ist und somit unter der lt. § 13 a Abs. 1 festgelegten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Von einer Umweltprüfung wird dabei abgesehen, ebenso von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das betreffende Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Von den Festlegungen des Wohngebietes entsprechend nach § 4 der BauNVO werden von der Nutzung ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche und kirchliche Zwecke.

In Anlehnung des geänderten Bebauungsplanes an den Flächennutzungsplan erfolgt die generelle Einstufung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet (WA).

Für die Nutzung des Areals um den denkmalgeschützten Bereich als Alten- u. Pflegeheim wird die Fläche mit besonderem Nutzungszweck entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB (Pkt. 9 der Zeichenerklärung) innerhalb des allg. Wohngebietes WA ausgewiesen. Die Trennung vom übrigen Wohngebiet wird entspr. Darstellung nach PlanzVO, durch die so genannte „Knödellinie“ markiert.

Durch den größeren Flächenbedarf, insbesondere für die Schaffung großzügiger Außenanlagen des Alten- u. Pflegeheimes, ist die überplante Fläche um die parzellierten Flurstücke 96/16, 96/17 und 96/20 bis 96/23 erweitert worden. Im Gegenzug werden die Baufelder der geplanten Einzel- u. Doppelhausbebauung reduziert. Es entstehen nunmehr noch 19 der statt bisher 24 Parzellen zur Verfügung.

Damit und mit der besonderen Zweckbestimmung für das Areal der Industriebranche werden mögliche Wohnbauflächen reduziert und damit dem Bedarf angepasst, wie es die Grobkonzeption des INSEK vorsieht.

Laut LEP – Z 16.2.5 sollen Einrichtungen für Altenhilfe ausreichend und in zumutbarer Entfernung angeboten werden. Der Standort inmitten des Ortszentrums ist aufgrund seiner Wegebeziehung ideal und erfüllt auch noch LEP Z – 5.1.5. Weiterhin ist der gemeindliche Bedarf für ein Alten- und Pflegeheim an diesem zentralen Standort gegeben. Laut Statistik leben in Gersdorf über 1000 Bürger. Die das Rentenalter (> 65 Jahre) erreicht haben. Im Pflegebedarfsfall mussten die betroffenen Personen aus Gersdorf

wegziehen. (Ein entsprechender Bedarf wurde bereits von mehreren Betreibern derartiger Einrichtungen anerkannt und nachgewiesen.)

Auf Grund des Wegfalls des eingeschränkten Gewerbegebietes und der gleichmäßigen Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet kann der Lärmschutzwall entfallen.

Für die Rekultivierung des verbleibenden Geländes der ehemaligen Produktionsanlagen ist die Ausweisung eines Wohngebietes im begrenzten Umfang innerhalb des Ortszentrums eine sinnvolle Möglichkeit.

Dies begründet sich zum einen in dem nicht benötigten Gewerbegebietsflächenbedarf und zum anderen in dem Refinanzierungsbedarf für die Gemeinde.

Das heißt im Einzelnen, dass eine weitere Gewerbeansiedlung, bedingt durch die umliegend vorhandene Wohnbebauung und der vorhandenen Kapazität an Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Hofer Straße“ nicht sinnvoll ist, Weiterhin sind der Gemeinde erhebliche Kosten für die Rekultivierung der Industriebrache entstanden. Mit der Ausweisung eines allg. Wohngebietes als Standort für Ein- und Zwei- Familienhäuser und einer geschickten Parzellierung kann zu einem großen Teil die Refinanzierung der kommunalen Aufwendungen erreicht werden.

Durch die erweiterte Möglichkeit der Giebelausrichtung soll dem Wunsch nach Individualität der Bauherrschaft entsprochen werden.

Dies steht zwar in gewissem Widerspruch zu dem sich in der Bauphase befindendem und noch nicht vollständig belegten Baugebiet "Am Aktienwald". Dies trägt jedoch nur äußerlich den Anschein.

Mit dem in Lage, Größe, Nutzung und Betreiber unterschiedlichem Baugebiet der "Alten Zwirnerie" gegenüber dem "Am Aktienwald" soll eine Ergänzung bzw. Differenzierung erfolgen.

Die Planung ist hierbei nicht auf Wanderungsgewinne abgestellt, sondern soll für die kommunale Eigenentwicklung der Gemeinde sein die eine gewisse Zuwanderung zulässt aber in einem maßvoll vertraglichen Rahmen.

Die dabei entstehenden maximal 19 Eigenheimparzellen sollen in einem Zeitraum von 10 Jahren in erster Linie die innerörtliche Nachfrage nach eigenem Wohnraum abdecken.

Darüber hinaus soll das Baugebiet auf Grund kleinerer Parzellen und geringerer Erschließungskosten auch weniger finanzkräftigen Bauwilligen (Schwellenhaushalte) die Möglichkeit eines Eigenheimes ermöglichen.

Dies ist als mittelfristige Maßnahme im Rahmen der bereits schon mit gutem Erfolg durchgeführten Ortskernsanierung geplant und schließt sich nahtlos an diese Aktivitäten an.

Weiterhin ist anzumerken, dass der Bebauungsplan das Baugeschehen auch über den Zeitraum von 10 Jahren hinaus regelt. Die Leitplanung gilt auch dann noch, auch wenn im angedachten Zeitraum nicht alle Parzellen belegt sind.

Neben der bereits erfolgten Ausnutzung von Baulücken fand die stetige Erweiterung der Bauflächen hauptsächlich im Anschluss an die bestehende Bebauung südlich des "Falkeweges" zwischen der B180 und der Hauptstraße (K172) statt.

Das 1992 /93 als „Wohnpark Falke“ ausgewiesene Wohnbauland ist zwischenzeitlich ebenso vollständig belegt, wie die Baugebiete „Sozialer Wohnungsbau Kaisergrube“ und „Kaisergrubenbahndamm“.

Die kaum noch vorhandenen Baulücken im Ortsgebiet fanden auf Grund der unattraktiven Lage, vor allem bezüglich der Infrastruktur (Verkehrs- und Sammleranschluss), keine Interessenten und könnten nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand an den üblichen Standard herangeführt werden.

Bedingt durch den Abbruch der ehem. Produktionsanlagen ergaben sich Änderungen bei der Erschließung des überplanten Geländes und der umliegenden Bebauung.

- Die vorhandene Trafostation zur Versorgung der vorhandenen Bebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Fabrik befand sich in einem Abrissobjekt. Das zuständige Energieversorgungsunternehmen erstellte eine neue Station, so dass sich für die Erschließung des neu konzipierten Eigenheimstandortes nur ein unwesentlich höherer Aufwand ergab. Die dazu erforderliche Fläche ist im B- Plan durch Planzeichen (Pkt. 8 der Zeichenerklärung) gekennzeichnet und mit der Envia AG abgestimmt. Darüber hinaus ist, zugunsten der Envia AG, eine mit Leitungsrechten belastete Fläche (vorhandene erdverlegte Stromleitung) an der Nord-West-Seite des allg. Wohngebietes, entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße ausgewiesen (Pkt. 5 der Zeichenerklärung).
- Gleiches galt für die Erstellung des Abwasser- Netzes, denn mit dem Bau des zentralen Abwassersammlers in der Hauptstraße ab dem Jahr 1999 wurde die Grundlage geschaffen, die Altneubauten an der Rudolf-Breitscheid-Straße anzuschließen und die verschlissenen Klärgruben stillzulegen und abzureißen. Da die vorhandene Betonleitung ebenfalls erneuert werden musste, konnte im Zuge der Erneuerung auch die Lage dahingehend verändert werden, dass sie in den geplanten Straßenbereich verlegt und das Wohngebiet angeschlossen wurde. Somit verringerte sich auch im Bereich Abwasser der Erschließungsaufwand. Weitere Aussagen zur Erschließung sind dem Pkt. III. Ver- und Entsorgung zu entnehmen.

Für die Nutzung der Restfläche unter Einbeziehung des vorhandenen Fußweges zur Ortsmitte und einzelner Kleingartenparzellen als Wohnbauland sprachen auch folgenden Fakten:

- die Betreiber der Kleingärten stellten die Nutzung aus Altersgründen ein, Nachnutzer sind nicht vorhanden,
- die dadurch geordnete, städtebauliche Weiterentwicklung Gersdorfs zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Hauptstraße,
- die kurzen Anbindewege des Standortes und die auch fußläufig gute Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen (Schule, Rathaus, Hessenmühle), ebenso wie die der vorhandenen privaten Versorgungsunternehmen (täglich Bedarf u. a.) im Ortszentrum.

So entstand ein standortspezifisches Bebauungssystem unter möglichst bester Ausnutzung der Lage.

## II. Allgemeines, Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans erstreckt sich zum größten Teil über das Areal der z. Z. bestehenden Industriebrache der ehem. Zwirnerei. Im Norden werden die Flächen der ehemaligen Schulmeistergärten mit in das Plangebiet aufgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist begrenzt im Osten durch die Schrebergärten, im Süden durch die Wohnbebauung Weststraße, zum Westen hin durch die Wohnbebauung Rudolf- Breitscheid- Straße und zum Norden durch den Schulgarten und die dahinter liegende Friedhofsanlage. In West - Ostausrichtung ist das Gelände leicht hängig und weist ein durchschnittliches Gefälle von ca. 4 % auf.

Einbezogen in die Planung sind Teilflächen der ehem. Flurstück- Nr. 661/1 sowie der ehem. Flurstücks- Nr. 96 und 665. Die Flurstücke sind zwischenzeitlich neu vermessen und parzelliert worden. Nach dem derzeit aktuellen Stand umfasst das Plangebiet die nachfolgenden Flurstücke der Nummern 661/11, 671/12, 96/3, 96/5 bis 96/12, 96/14 bis 96/23, 96/26, 96/28, 96/32 und 96/33.

## III. Ver- und Entsorgung

Wie bereits unter I. erläutert, wurde die Stromversorgung des Plangebietes im Rahmen der Umverlegung der Trafostation im ehemaligen Betriebsgebäude und die damit verbundene Leitungsverlegung realisiert. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurde die Anschlussmöglichkeit mit der Envia AG abgestimmt. Gleichzeitig erfolgte eine Grundstücksausgliederung (Flurstücks- Nr. 671/12) zugunsten der Envia AG der im Plan gekennzeichneten Versorgungsfläche.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Sammler, der die Anbindung der Altneubauten der Rudolf- Breitscheid- Straße an den Hauptsammler herstellt und durch das Plangebiet führt. Die Entsorgung der Wohngrundstücke ist somit ebenfalls gesichert.

Das Regenwasser wird über die vorhandene Leitung dem Hegebach zugeführt. Mit dem Abbruch und der Realisierung des Plangebietes verringerte sich die

versiegelte Fläche gegenüber dem ursprünglichen Bestand um ca. 30 %. Durch die damit verbundene größere Aufnahmefähigkeit der offenen Flächen wird der Vorflut weniger Oberflächenwasser zugeführt.

Alle anderen Medien werden an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Rudolf-Breitscheid-Straße aufgebunden. Das gilt sowohl für Trinkwasser und Erdgas, als auch für die Telekommunikation.

#### **IV. Verkehr**

Das Wohngebiet wird durch die angrenzende Rudolf- Breitscheid- Straße verkehrstechnisch nach außen erschlossen. Die Anbindung zur Ortsmitte erfolgt über die Weststraße bzw. den Hofgraben. Ein Fuß- und Radweg verlässt auf der Ostseite das Baugebiet und bindet auf den vorhandenen Weg ins Ortszentrum auf (5 min Fußweg).

Die Hauptverkehrsführung im Plangebiet basiert auf einer Erschließungsstraße mit Wendeschleife entsprechend den Richtlinien der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen. Entlang der Erschließungsstraße wird beidseitig ein 1,25 m breiter Fußweg angeordnet. Die Bordsteine in diesem Bereich werden als abgesenkte Rundborde ausgebildet.

Von dieser Erschließungsstraße gehen die jeweiligen Grundstückszufahrten ab. Am Ende der Zufahrten ist jeweils ein Wendehammer angeordnet, der gleichzeitig als Parzellenzugang dient.

In Abwägung der vorh. Straßenverkehrsverhältnisse ist die Ausfahrt aus dem Plangebiet sowie der im Plangebiet befindliche Teil der Einmündung Weststraße mit einer Fläche nach Pkt.11 der Zeichenerklärung belegt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Es ist somit eine bessere Einsicht in die Rudolf- Breitscheid- Straße gegeben.

Das gesamte Plangebiet wird als Tempo 30 bzw. verkehrsberuhigte Zone ausgelegt.

Damit ist auf dieser Straße jeglicher Begegnungsverkehr mit verminderter Geschwindigkeit möglich. Somit wird kein Richtungsverkehr vorgesehen, jedoch ein Parkverbot in der Wendeschleife ausgewiesen.

Die verkehrstechnische Erschließung des nichtöffentlichen Bereichs ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Die Zufahrt von der Weststraße ist jedoch auf Grund der denkmalgeschützten Gebäudedurchfahrt zu erhalten.

#### **V. Grünordnung**

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind in den zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich:

Durch die vorgesehene Erschließung und die geplante Bebauung entsteht keine Erweiterung der versiegelten Flächen, es wird sogar eine Verringerung erreicht.

Trotzdem werden für die zur Bebauung freigegebenen Flächen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Im Bereich der durch Planzeichen (siehe Pkt. 6 Zeichenerklärung) gekennzeichneten Standorte ist eine Bepflanzung mit Bäumen und / oder Sträuchern vorzunehmen. Die Begrünung ist max. ein Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens abzuschließen und eventuell auftretende Pflanzausfälle sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sollen heimische, standortgerechte Arten, die der natürlichen Vegetation entsprechen, verwendet werden.

Entlang der Weststraße sowie an der Rudolf- Breitscheid- Straße bleiben die Straßenbäume erhalten.

Eine Eingrünung erfolgt an der Westseite des bestehenden Gebäudes.

Bei neu zuschaffenden Park- und Stellflächen, außerhalb des Wuchsbereiches bestehendem Großgrüns, sind diese nach maximal fünf Einheiten von einem Baum zu überstellen.

Im Vorgarten bzw. ähnlichen Anlagen der Planfelder des allgemeinen Wohngebietes ist bei einer Grundstücksgröße bis 250 qm mindestens ein Baum, je weitere 250 qm ist ein weiterer Baum oder Strauch zu pflanzen. Obst- und Gemüseanbau, mittelstämmige Obstbäume sind ebenfalls zugelassen.

Allgemein werden folgende Bäume und Großgehölze lt. Regierungspräsidium Chemnitz empfohlen:

- Stieleiche, Pyramideneiche, Linde, Ahorn, Birke, Erle, Vogelbeere, Eibe, Tanne, Hain- und Rotbuche

Allgemein werden folgende Sträucher lt. Regierungspräsidium Chemnitz empfohlen:

- Liguster, Hasel, Salweide, Schlehe, Weißdorn, Ginster, Holunder, Brom- und Himbeere

## VI. Kenndaten der Planung

überplante Fläche:	18.812 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche:	1.906 m <sup>2</sup>
maßgebende Grundfläche	16.906 m <sup>2</sup>
lt. Festlegung im Bebauungsplan	
zul. Grundfläche n. § 19 abs. 2 BauNVO	10.238 m <sup>2</sup>
zu erhaltene Grünfläche:	6.513 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche:	1.720 m <sup>2</sup>
öffentliches Verkehrsgrün:	122 m <sup>2</sup>

Die nachfolgenden Kennwerte treffen nur dann zu, wenn der Gestaltungsplan realisiert wird. Die Vorgaben des Rechtsplans lassen auch andere Gestaltungsmöglichkeiten zu.

Wohneinheiten allg. Wohngebiet Einzel- u. Doppelhäuser:  
ca. 19 WE Eigenheimstandort  
Wohneinheiten allg. Wohngebiet mit besonderem Nutzungszweck:  
ca. 100 – 105 Alten- bzw. Pflegeplätze  
Einwohner: ca. 165  
Nettowohndichte: 160 E/ha

## VII. Erschließungskosten

Die Erschließung des Plangebietes wurde im Rahmen des genehmigten und zur Satzung erhobenen Bebauungsplanes mit nachfolgenden Kosten abgeschlossen.

Straßenbau:	127.000,00 €	(248.400,00 DM)
Ver- und Entsorgung:	145.000,00 €	(283.600,00 DM)
Abrisse:	178.000,00 €	(348.100,00 DM)
Straßenbeleuchtung:	7.200,00 €	(14.100,00 DM)
sonstige Nebenkosten:	38.000,00 €	(74.200,00 DM)

Gersdorf, den 26 Mai 2008



  
Streubel, Bürgermeister