



Begründung

zum

Bebauungsplan

„Am Meerchenwald“

Landkreis Zwickau

Stadtverwaltung Meerane
Dezernat Bauwesen und Umwelt
Sachgebiet Bauen/ Stadtplanung und Stadtentwicklung
Lörracher Platz 1; 08393 Meerane
Tel.: 03764 54-0
Fax: 03764 54 270
www.meerane.eu
post@meerane.eu

März 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschreibung des Plangebietes	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung	3
1.2 Städtebauliche Ausgangssituation	5
2. Planungsziel	5
3. Übergeordnete Planungen	8
3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan	8
3.2 Flächennutzungsplan	10
4. Inhalte der Planung	11
4.1 Planfestsetzungen	11
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.1.3 Bauweise	12
4.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
4.1.5 Einfriedungen	13
4.1.6 Werbeanlagen	13
4.2 Verkehrstechnische Erschließung	13
4.3 Ver- und Entsorgung	14
4.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	14
4.3.2 Abwasserentsorgung	15
4.3.3 Gas- und Stromversorgung	15
4.3.4 Telekommunikationsanlagen	16
4.3.5 Abfallbeseitigung	16
4.3.6 Nutzung erneuerbarer Energien	17
4.4 Grünfestsetzungen	17
4.5 Altlasten	17
4.6 Wasserschutz	18
4.7 Archäologie und Denkmalschutz	19
4.8 Bodenschutz	20
4.9 Natürliche Radioaktivität	20
4.10 Immissionsschutz	21
5. Flächenverteilung im Plangebiet	22

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung

Meerane ist eine sächsische kreisangehörige Stadt im Nordwesten des Landkreises Zwickau. Sie ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Meerane/Schönberg und hat etwa 14.000 Einwohner.

Sie liegt im äußersten nordwestlichen Zipfel des Landkreises Zwickau an der Grenze zu Thüringen, in einem dicht besiedelten Gebiet am Nordwestrand des Erzgebirgischen Beckens.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Meerane und entspricht einem Teil der Industriebrache der ehemaligen Kammgarnspinnerei. Es umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Meerane

<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
• 922/2	1.950 m ²
• 922/3, Teilfläche	440 m ²
• 922/4	<u>7.040 m²</u>

Die Gesamtfläche beträgt: 9.430 m²

Im Westen grenzt das Gebiet an die Bahnstrecke Gößnitz-Glauchau/Schönbörnchen und an die Leipziger Straße an. Die südöstliche Begrenzung bildet die Bebauung der Gerberstraße. Östlich des Areals verläuft die Rosa-Luxemburg-Straße und im Norden schließen sich die weiteren Fläche der ehemaligen Industriebrache und eine kleine gewerblich genutzte Fläche an. Das Gelände fällt von der Bahnstrecke aus in Richtung Nordosten ab. Die Höhendifferenz zwischen dem südlichsten Punkt an der Leipziger Straße und der nordöstlichen Grenze beträgt ca. 15 m.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes befindet sich das ruinöse Gebäude des ehemaligen Rechenzentrums und südlich davon eine denkmalgeschützte Villa, die erhalten bleiben soll. An der östlichen Grenze steht das leerstehende Wohnhaus Rosa-Luxemburg-Straße 45. Auf den Flächen dazwischen befinden sich Reste von Fahrwegen der

ehemaligen Industrieanlage und im Laufe der Jahre wild aufgewachsene Bäume und Sträucher.



Abb1: Industriebache der ehemaligen Kammgarnspinnerei, Quelle: GIS Stadtverwaltung Meerane

1.2 Städtebauliche Ausgangssituation

1882 siedelte sich das Unternehmen „Heinrich Schneider & Sohn“ als Kammgarnspinnerei entlang der Bahnstrecke Richtung Leipzig an. Um 1890 wurde auf dem Gelände das Villengebäude errichtet, das inzwischen unter Denkmalschutz steht. Die heute nicht mehr vorhandenen großen Produktionsgebäude entstanden in den 1920er Jahren. Ab 1954 wurde der Betrieb als „VEB Kammgarnspinnerei Meerane, Betriebsteil Meerane“ weitergeführt, später Teil des Kombinates Wolle und Seide. Das Gebäude des Rechenzentrums wurde in den 1970er Jahren errichtet, befindet sich inzwischen in einem schlechten baulichen Zustand.

1990 erfolgt die Einstellung der Produktion am Standort. Abgesehen von einer zwischenzeitlichen Teilnutzung durch eine Spedition war das Objekt keiner dauerhaften Nutzung mehr zuzuführen.

Das Grundstück der ehemaligen Kammgarnspinnerei umfasst eine Fläche von insgesamt 3,9 ha mit den Flurstücken 922/1, 922/2 und 2179/2. Nach dem Erwerb durch die Stadt Meerane erfolgt eine Grundstücksteilung. Aus dem süd-/südöstliche Bereich entlang der Wohnbebauung der Gerberstraße einschließlich der Fabrikantenvilla und dem Wohnhaus R.-Luxemburg-Str. 45 wurde ein separates Flurstück gebildet, welches Teil des Geltungsbereiches des B-Planes ist. Für den verbleibenden Teil des Grundstückes mit der gewerblichen Bausubstanz erfolgte ein Fördermittelantrag. Mit Hilfe der EFRE-Förderung wurde das Areal im Rahmen des 1. Teilprojektes beräumt. Das 2. Teilprojekt beinhaltet eine qualifizierte Nachnutzung, d.h. die Gestaltung der Abbruchfläche als Grünfläche mit Wegen und Pflanzbereichen, die auch für die Erweiterung des nördlich angrenzenden Meerchenwaldes genutzt werden sollen.

2. Planungsziel

Im Laufe der geschichtlichen Entwicklung entstanden im Stadtgebiet von Meerane, in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung Einrichtungen und Betriebe der Textilindustrie und des Fahrzeugbaus. Nach der Wende wurde die Produktion größtenteils eingestellt. Eine Nachnutzung und

Sanierung der Bausubstanz war nur in Einzelfällen möglich. Die vorhandenen Brachen entwickelten sich zu städtebaulichen Missständen und stellten für die Umgebung eine Belastung und Gefährdung dar. Mit Hilfe von Fördermitteln konnten bereits mehrere Objekte abgebrochen und die Flächen geräumt und saniert werden. Ein Teil der Flächen wurde als Grün- und Parkfläche oder als Spielplatz gestaltet und tragen somit zur Aufwertung des jeweiligen Wohnumfeldes bei. Die ehemalige ALWO-Brache beispielsweise, entwickelte sich zu einem neuen Eigenheimstandort mit 10 Eigenheimen. Die komplette Erschließung und Bebauung erfolgte innerhalb kürzester Zeit, was für die derzeitige Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenheimbau spricht.

Die Kammgarnspinnerei als eine der letzten Brachen im Stadtgebiet konnte nach langen Verhandlungen durch die Stadt Meerane erworben werden. Damit wurden gute Voraussetzungen für die Beantragung von Fördermitteln zur Beseitigung der gewerblichen Bausubstanz und der großflächigen Versiegelungen geschaffen.

Etwa ein Viertel der Brachenfläche, der Bereich, der sich unmittelbar nördlich an die vorhandene Wohnbebauung der Gerberstraße anschließt, wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes neu überplant und soll als Wohnbaufläche zur Errichtung von 7 Eigenheimen genutzt werden. Der restliche, größte Anteil der ehemaligen Industriebrache der Kammgarnspinnerei bleibt unversiegelt und wird im Rahmen des Förderprogrammes als Grünanlage gestaltet. Das Areal bietet dann auch weitere Flächen, die für Baumpflanzungen durch Bürger und Gäste der Stadt zur Verfügung stehen.

Begründung zur Ausweisung neuer Bauflächen:

Im Rahmen der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen wurde für die Gebietseinheit der Stadt Meerane wie für die meisten mittleren und kleinen Städte des Freistaates bis 2035 ein weiterer Bevölkerungsrückgang vorhergesagt. Hauptursache ist nach wie vor die Anzahl der Sterbefälle, die die Anzahl der Geburten bei weitem übertrifft. Ungeachtet dessen verzeichnet die Stadt Meerane seit über einem Jahr einen Überschuss an Zuzügen gegenüber der Anzahl von

Wegzügen, welcher jedoch die Differenz der Sterbefälle zu den Geburten nicht ausgleichen kann. Der Demographiebericht der BertelsmannStiftung geht bis zum Jahr 2030 von einem positiven Wanderungssaldo aus bei jedoch weiterhin negativer Einwohnerentwicklung.

Die Zuzüge sind gegenwärtig meist jüngere Familien oder „Heimkehrer“, die sich in Meerane sesshaft machen wollen und denen die entsprechenden Möglichkeiten geboten werden sollen. Verbunden damit ist die stetige Nachfrage nach freien Baugrundstücken in ruhigen Randbereichen des Stadtgebietes, abseits der Hauptverkehrsstraßen für die Bildung von Wohneigentum. Bestandsimmobilien sind weniger gefragt, da diese den heutigen Anforderungen an Wohnverhältnisse und Wohnfläche nicht immer entsprechen. Trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung verzeichnen die Statistiken eine wachsende Anzahl von Haushalten und eine Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche.

Die aktuelle Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) weist Zahlen für den Neubaubedarf speziell für Ein- und Zweifamilienhäuser aus, heruntergebrochen auf die Ebene der Landkreise. Auf der Grundlage der Bedarfszahlen pro 10.000 Einwohner für den Landkreis Zwickau ergeben sich für die Stadt Meerane folgende Zahlen:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bedarf Landkreis Zwickau pro Jahr je 10.000 EW	13	12	12	11	11	10	9	9	8	8	8
Stadt Meerane pro Jahr bei	prognostizierter Einwohnerzahl von										
	14.000		13.000				12.000				
Neubaubedarf an EFH	18	17	16	14	14	13	11	11	10	10	10

Abb1: Neubaubedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern für die Stadt Meerane auf der Grundlage der Zahlen für den Landkreis Zwickau
 Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Wohnungsmarktprognose 2030

In den vergangenen Jahren wurden durchschnittlich etwa 12 Bauanträge jährlich für den Bau eines Eigenheimes gestellt und die Bauvorhaben entsprechend realisiert. Die vorhandene Nachfrage übersteigt bei Weitem die im Stadtgebiet derzeit vorhandenen und von den Bauwilligen akzeptierten Angebote.

Die Anzahl der neu ausgewiesenen 7 Baugrundstücke im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Meerchenwald“ liegt innerhalb des Bereiches der überschlägig ermittelten Bedarfszahlen für die Stadt Meerane. Die Neuausweisung ist gerechtfertigt. Sie erfolgt zudem unter der Nutzung einer Brachfläche und fügt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung an.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und sollen gem. § 1 Abs. 5 eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Verbindlich für das Stadtgebiet Meerane sind der **Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen 2013** und der **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008** unter Berücksichtigung des **Entwurfes des Regionalplanes Chemnitz**.

Entsprechend dem Ziel **Z 2.2.1.3.** des Landesentwicklungsplanes soll **die Festsetzung neuer Wohngebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen**. Der Eigenheimstandort ergänzt die vorhandene und umgebende Wohnbebauung und befindet sich wie diese in der Nähe des Versorgungs- und Siedlungskernes der Stadt Meerane. Eine Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.

Ebenfalls berührt wird Ziel **Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.**

Die städtebauliche Anbindung ist auf alle Fälle gegeben, da sich das Planareal nahtlos an die vorhandene Bebauung anfügt.

Im Rahmen des 2015 von der PROJEKTGRUPPE STADT+ENTWICKLUNG, Ferber, Graumann und Partner Leipzig erstellten „Klimaschutz-Teilkonzeptes Fläche“ wurden die Brachflächen und Baulücken des Stadtgebietes Meerane flächenmäßig erfasst und ausgewertet. Die Potentialanalyse Wohnen ergab zwar einen flächenmäßigen Überschuss an Baulücken gegenüber dem geschätzten Bedarf in den Folgejahren, jedoch wurde auch eingeschätzt, dass sich nur etwa 5 % der Baulücken kurzfristig aktivieren lassen und ca. 50 % gar nicht. Gründe dafür sind, neben ungeklärten Eigentumsverhältnissen, die Lage an verkehrsreichen Straßen oder in der Nähe der Bahnstrecke bzw. der Autobahn. Zudem sind Baulücken innerhalb einer Reihenbebauung durch Neubauten nur schwer zu schließen. Mietwohnungsbau ist ebenso nicht gefragt. Die Nachfrage konzentriert sich auf Flächen für den Bau freistehender Einfamilienhäuser.

Gewerbliche Brachen der Textil- und Fahrzeugindustrie wurden in den vergangenen Jahren mit Hilfe von Fördermitteln abgebrochen. Eine neue gewerbliche Nutzung war in allen Fällen auf Grund der unmittelbaren Lage zur Wohnbebauung nicht möglich. Ein Teil der Flächen wurde renaturiert, mit Maßnahmen aus dem Hochwasserschutz belegt oder als innerstädtische Grünfläche bzw. als Spielplatz angelegt und trägt so zur Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes bei. Ein Teil der beräumten Flächen bietet sich für eine Wiederbebauung an. Diese sollten auch kurzfristig nutzbar sein, um die Wünsche nach einer zeitgemäßen, individuellen Bebauung entsprechend der jetzigen Wohn- und Lebensverhältnisse erfüllen zu können. Dies entspricht auch dem Ziel **Z 2.2.1.7** des LEP, wonach **brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.**

Im **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** ist die Stadt Meerane auf der Grundlage der Ziele des LEP als Grundzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen mit der Ortslage Meerane als Versorgungs- und Siedlungskern.

Das Ziel **Z 2.6.4** fordert: **Die Konzentration der Siedlungstätigkeit soll sowohl entsprechend Z 2.6.1 als auch in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Grundzentren erfolgen. Zur Stabilisierung des Siedlungsnetzes unter der Voraussetzung rückläufiger Bevölkerungsentwicklung soll ergänzend der Erhalt bzw. Aus- und Umbau der Versorgungs- und Siedlungskerne gemäß Z 2.6.3 gestärkt werden.** Das Plangebiet dient der Stabilisierung des vorhandenen Siedlungsnetzes und trägt zur effektiven Ausnutzung der entsprechenden Versorgungsnetze bei.

Das Vorhaben entspricht auch dem Grundsatz **G 2.6.19**, dass **anstelle von Neubau auf „grüner Wiese“ verstärkt die Revitalisierung brachliegender Flächen ... erfolgen soll.**

Gemäß **Z 1.2.6** des Planentwurfes des Region Chemnitz ist **auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohnfunktionen hinzuwirken.** Dem wird mit der teilweisen Nachnutzung der Brache der ehemaligen Kammgarnspinnerei Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Meerane-Schönberg mit Arbeitsstand Januar 2021 entspricht den Festsetzungen und Ausweisungen im Rahmen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „Am Meerchenwald“ wird als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, um zeitnah eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Gestaltung eines Teiles des Areals der ehemaligen Kammgarnspinnerei zu gewährleisten. Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten Entwicklung des

Standortes und den Ausweisungen des Flächennutzungsplanentwurfes der Verwaltungsgemeinschaft Meerane-Schönberg nicht entgegen.

4. Inhalte der Planung

4.1 Planfestsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Ausgeschlossen sind:

- die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
- die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen;

Das als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Areal soll, ebenso wie die vorhandene Umgebungsbebauung, in erster Linie dem Wohnen und der Erholung dienen. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen sind in zumutbarer Entfernung im Siedlungs- und Versorgungskern vorhanden bzw. im Rahmen des ÖPNV erreichbar.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB; §§ 18,19 und 20 BauNVO

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die maximal zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

Die **Geschossanzahl** wird mit 2 Vollgeschossen angesetzt. Die Gebäude sind so einzuordnen, dass eine maximale Höhendifferenz von 0,60 m zwischen Erdgeschoßfußbodenhöhe und der Fahrbahnmitte der angrenzenden Planstraße A, der Zufahrten bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche in Gebäudemitte eingehalten wird. Für die Neubebauung sind nur Flachdächer zulässig.

Die festgelegten Baufenster erlauben eine variable Einordnung der Gebäude auf der Grundstücksfläche. Entsprechend § 9 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) wird darauf verwiesen, dass Gebäude und bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein müssen, dass sie nicht verunstaltend wirken.

4.1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Grenzabstände richten sich nach der SächsBO. Zulässig sind nur Einzelhäuser, was der gewünschten Struktur einer Eigenheimsiedlung entspricht.

4.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Vor Garagen mit direkter Zufahrt von der Planstraße A muss ein Abstand von 5,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden, was zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit beiträgt. Park- und Stellflächen zur Eigennutzung und für Besucher sind auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

Nicht zulässig sind, der Eigenversorgung des Plangebietes dienende Windkraftanlagen und Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

4.1.5 Einfriedungen

Zur Abgrenzung gegenüber den Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m und in ortsüblicher Form aus Hecken, Sträuchern und Zäunen zulässig. Mauern, Beton- und Gabionenwände sind nicht zulässig. Im Bereich zu den Nachbargrundstücken gelten zu Einfriedungen die Regelungen der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (SächsNRG).

4.1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 0,5 m² Ansichtsfläche zulässig. Bewegte und Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen.

4.2 Verkehrstechnische Erschließung

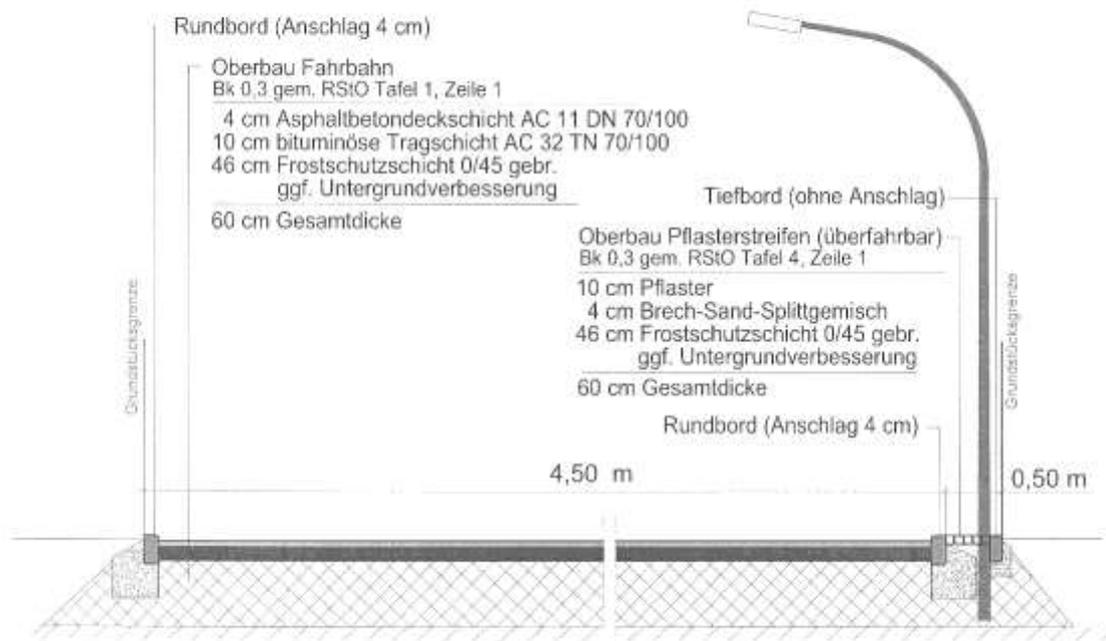
Zur verkehrstechnischen Erschließung der Bauflächen ist die Errichtung einer neuen Zufahrtsstraße von der Rosa-Luxemburg-Straße aus erforderlich. Weitere private Zuwegungen für jeweils ein Grundstück sind von der Leipziger Straße und der Gerberstraße aus möglich.

Aus Richtung Rosa-Luxemburg-Straße ist die Erschließung als Wohnstraße mit einer Breite von 5,00 m mit einer Länge von 80 m vorgesehen. Die Fahrgassenbreite von 4,50 m ermöglicht die Begegnung Pkw/PKW. Der Wendehammer ermöglicht das Wenden eines PKW.

Die Gestaltung der Grundstückseinfahrten muss Sichtkontakt zur Erschließungsstraße gewährleisten.

Park- und Stellflächen zur Eigennutzung und für Besucher sind durch die Eigentümer auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

Regelquerschnitt:



4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung erfolgt aus dem bestehenden Netz des Regionalen Zweckverbandes Wasserversorgung Lugau-Glauchau (RZV) von der Trinkwasserleitung DN 200 GGG in der Rosa-Luxemburg-Straße aus über eine im Straßenkörper neu zu verlegende Leitung, von der die entsprechenden Hausanschlüsse abzweigen. Weitere Anschlussmöglichkeiten bestehen über die Trinkwasserleitung PEHD 125x11, 4PE100RC in der Gerberstraße und über eine Verlängerung der Leitung PEHD 90x8,2PE100RC in der Leipziger Straße.

Die Erschließung des Standortes wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages auf den Erschließungsträger übertragen. Die Erstellung der Anschlüsse bzw. die Versorgung des jeweiligen Grundstückes mit Trinkwasser regelt sich entsprechend der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Regionalen Zweckverbandes.

Für den Bereich des Bebauungsgebietes „Am Meerchenwald“ kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung von mindestens 48m³/h ausgegangen werden.

Angesetzt werden:

- TLF 4000 mit 4500 Liter Löschwasser + Sonderlöschmittel
- UFHy DN 80 in der Leipziger Straße und in der Gerberstraße
- UFHy DN 120 in der Rosa- Luxemburg- Straße
- Gondelteich mit 6000 m³

4.3.2 Abwasserentsorgung

Anfallendes Schmutz- und Regenwasser ist dem zuständigen Abwasserentsorger, dem Abwasserzweckverband Götzenthal (AZV) zu überlassen. Im Hinblick auf die, für das Stadtgebiet angestrebte Einleitung von Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer, ist die Neuerschließung im Trennsystem vorgesehen.

Die Entwässerung der gesamten Planfläche erfolgt auf Grund des vorhandenen Geländeverlaufes in Richtung Rosa-Luxemburg-Straße. Der Schmutzwasserkanal kann an den dort vorhandenen Kanal DN 800 angeschlossen werden.

Das gesammelte Oberflächenwasser soll in die parallel zur Rosa-Luxemburg-Straße auf dem Abbruchgelände verlaufenden Entwässerungsmulde, die u.a. ein Rückhaltevolumen bietet, eingeleitet werden. Die Weiterleitung erfolgt weiter nördlich über einen leistungsfähigen Kanalanschluss direkt in den Meerchenbach.

Auf Grund der immer häufiger auftretenden extremen Niederschläge sind Möglichkeiten zu schaffen, den Spitzenabfluss des Regenwassers zu minimieren. Eine entsprechende Regenrückhaltung auf den einzelnen Grundstücken in Form von Retentionszisternen oder anderen geeigneten Einrichtungen wird gefordert, um die Niederschlagsmengen gedrosselt ableiten zu können. Neben der Rückhaltung ist die Nutzung als Gieß- und Brauchwasser möglich. So kann Niederschlagswasser aus den unvermeidbar versiegelten Flächen auch unmittelbar dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

4.3.3 Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Meerane GmbH sichergestellt. Die Stromversorgung ist im Zuge der Errichtung der Erschließungsstraße von der Rosa-Luxemburg-Straße als auch von der Leipziger Straße bzw. von der Gerberstraße aus möglich. Die Erweiterung des Gasnetzes ist von der Nachfrage der künftigen Grundstückseigentümer abhängig und muss bei Bedarf vor der Errichtung der Erschließungsstraße erfolgen.

4.3.4 Telekommunikationsanlagen

Die Medienversorgung (Telefon, Breitbandkabel) kann durch die Deutsche Telekom AG bzw. die Stadtwerke Meerane GmbH sichergestellt werden. Die Kabelverlegung erfolgt parallel zur notwendigen Verlegung der Stromkabel in der Erschließungsstraße bzw. den Zufahrten.

4.3.5 Abfallbeseitigung

Die Abfuhr von Hausmüll ist im Stadtgebiet Meerane zentral geregelt. Die Entsorgung von Restabfall, Bioabfall und Altpapier (Blaue Tonne) erfolgt über die Kommunalentsorgung Chemnitzer Land GmbH (KECL), Glauchau. Die Entsorgung von Leichtverpackungen (Gelbe Tonne) erfolgt über die Veolia Umweltservice Ost GmbH & Co. KG, Betrieb Lichtenstein, St. Egidien.

Anschlusspflichtige Grundstücke unterliegen nach der Satzung des Landkreises Zwickau über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Zwickau (Abfallwirtschaftssatzung - AWS 2019) vom 27. September 2018 dem Anschluss- und Überlassungszwang. Anforderungen an die Überlassung sowie die Benutzung und Bereitstellung von Abfallbehältern sind in den §§ 8 und 9 sowie in den §§ 15 und 16 geregelt. Ergänzend zu beachten ist die Satzung zur Erhebung von Gebühren für die Abfallentsorgung des Landkreises Zwickau (Abfallgebührensatzung – AGS 2019) vom 27. September 2018.

Die Befahrung der Erschließungsstraße durch Entsorgungsfahrzeuge ist nicht vorgesehen. Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt am

jeweiligen Abholtag auf der Rosa-Luxemburg-Straße, der Leipziger und der Gerberstraße.

4.3.6 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Stromgewinnung liegt im Ermessen des jeweiligen Bauherren. Die Nutzung von Solarenergie durch untergeordnete Anlagen in oder auf Dachflächen oder Außenwandflächen ist zulässig. Windkraftanlagen sind unzulässig.

4.4 Grünfestsetzungen

Die geplante Bebauung der Teilfläche der ehemaligen Industriebrache stellt gemäß Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist zu bewerten und auszugleichen.

Die Betrachtung der naturschutzrechtlichen Belange und die Einschätzung und Bewertung der geplanten Maßnahmen sind Bestandteil des Umweltberichtes. Es erfolgt eine Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Festlegung von Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung negativer Einflüsse.

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu erhalten. Im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünfläche sind Pflegemaßnahmen durchzuführen. Durch weitere Baum- und Strauchpflanzungen ist die Fläche aufzuwerten.

Die unbebauten Grundstücksflächen in der unmittelbaren Umgebung der Bebauung haben ebenfalls ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und sind dementsprechend zu begrünen bzw. hausgärtnerisch zu nutzen. Auf das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist zu verzichten.

4.5 Altlasten

Das Flurstück 922/1 (neu 922/3 und 922/4) ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 73200288 als Verdachtsflächenart Altstandort mit der Bezeichnung „Kammgarnspinnerei Glauchau, BT Meerane“ registriert. Für die

Verdachtsfläche lag eine formale Erstbewertung vom 10.08.1995 vor. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Historische Erkundung durch die G.U.B. Ingenieur AG. Die historischen Recherchen ergaben für den Altstandort einen unspezifischen Altlastenverdacht.

Es konnten im gesamten Produktionszeitraum keine Hinweise auf Verwendung produktionsstypischer Schadstoffe der Textilindustrie gefunden werden, da bei der Produktion natürliche Ausgangsstoffe verwendet wurden, die durch ausschließlich mechanische Bearbeitung („Kämmen“) zu Garnen und Zwirnen verarbeitet wurden.

Lediglich mögliche relevante Schadstoffe aus produktionsunspezifischen Vorgängen, aus Kraftstoffen und dem Maschinenfuhrpark, aus Schmiermitteln, Heizöfen und dgl. würden eine potenzielle Gefährdung für die Umweltschutzgüter Boden und Grundwasser darstellen. Alle potenziellen Schadstoffe wurden jedoch in geschlossenen Gebäuden (Lager, Vorwerk, Produktionsgebäude, Trafo-Gebäude, Maschinen- und Kesselhaus, Heizhaus) bzw. betonierten Räumen (Garagen etc.) in sehr geringen Mengen verwendet. Die Transportwege sind größtenteils versiegelt. Es gab keinen bekannten Direktkontakt von potentiellen Schadstoffen zu unbefestigten Flächen. (4)

Diese gewerblich genutzten Gebäude und Objekte sowie die Haupttransportwege befanden sich ausnahmslos im Bereich des jetzigen Flurstückes 922/3 und damit außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Es kann davon ausgegangen werden, dass im überplanten Areal keine Belastungen des Bodens und des Grundwassers vorliegen.

Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, dennoch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landkreises Zwickau anzuzeigen.

4.6 Wasserschutz

Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzonen und befindet sich nicht in einem Überschwemmungs- bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Nordöstlich des Plangebietes verläuft der Meerchenbach, der in die Pleiße mündet.

4.7 Archäologie und Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden archäologische Befunde auftreten können, an deren fachgerechter Sicherung, Bergung und Dokumentation Interesse besteht. Die bauausführenden Firmen sind auf die Anzeige- und Sicherungspflicht nach § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Die Villa Leipziger Straße 40, die sich im Planbereich befindet, ist unter der Objekt-Nr. 09 24 19 12 in der Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen registriert. Die Beschreibung in der Kurzcharakteristik lautet: „Villa um 1890 mit Garten und Einfriedung, Gründerzeitgebäude, baugeschichtlich von Bedeutung“. In unmittelbarer Nachbarschaft, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die denkmalgeschützte Villa „Gerberstraße 18“ mit der gleichen Beschreibung.



Abb 2: Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen, Denkmalkartierung von Meerane, Stadt
Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Sachsen 1992, überarbeitet Oktober 2010

Für alle baulichen und gestalterischen Veränderungen an den Denkmalen besteht eine Genehmigungspflicht gem. § 12 Abs. 1 SächsDSchG. Zur

Wahrung der Authentizität von Kulturdenkmalen sind alle baulichen und landschaftsgestaltenden Maßnahmen in ihrer unmittelbaren Umgebung gem. § 12 Abs. 2 SächsDSchG genehmigungspflichtig. Eingriffe in den denkmalgeschützten Außenbereichen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Für die neu zu errichtenden Gebäude wird das Flachdach als Dachform festgesetzt. Damit wird ein moderner Kontrast zu den historischen Bauformen erzeugt. Die Flachdächer sind zu begrünen.

Zu weiteren denkmalgeschützten Objekten in der Umgebung ist eine räumliche Trennung durch Straßenzüge und die Bahnlinie vorhanden.

4.8 Bodenschutz

Der im Rahmen der Erdarbeiten anfallende Mutterboden und weiteres unbelastetes Bodenmaterial ist sortenrein zwischenzulagern und an geeigneter Stelle im Baugebiet wieder einzubauen bzw. einer sonstigen Wiederverwendung zuzuführen.

Genauere Erkenntnisse über die vorliegenden Boden- und Grundwasserverhältnisse liefern entsprechende Baugrunduntersuchung. Werden Bohrungen für eine, der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 niedergebracht, besteht unter Verweis auf § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG. Erforderliche hydrogeologische Sachverhalte (z.B. Klärung der Versickerungseigenschaften des Untergrundes im Bereich von Versickerungs- und/oder Rückhalteeinrichtungen) sollen in die Baugrunduntersuchungen integriert werden. Es empfiehlt sich eine Baugrundvoruntersuchung, die im Nachhinein standort- und vorhabenkonkret ergänzt werden kann.

Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA Sax“ elektronisch erfolgen.
(<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>)

4.9 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen (Radonkarte des Bundesamtes für Strahlenschutz) in einem Gebiet, in dem eine erhöhte Radonkonzentration im Erdreich und in der Bodenluft vorhanden sein kann. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung ist im Hinblick auf den zum 31.12.2018 in Kraft getretene Referenzwert von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen generell ein Radonschutz vorzusehen. Von ausschlaggebender Bedeutung für den Radonschutz ist eine möglichst fehlerfreie Abdichtung der Gebäudehülle gegen das Erdreich. Weitere Maßnahmen sind möglich. Die radiologische Situation und der daraus resultierende Bedarf an Schutzmaßnahmen ist von einem kompetenten Ingenieurbüro im Vorfeld abklären zu lassen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle der Staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft in Bad Schlema zu Verfügung.

(radonberatung@smul.sachsen.de, www.strahlenschutz.sachsen.de)

4.10 Immissionsschutz

Am Plangebiet führt nordwestlich, jenseits der Leipziger Straße die Strecke der DB, Glauchau/Schönbörnchen – Gößnitz vorbei. Für den Ausbau der Eisenbahnstrecke im Bereich Meerane bestehen zwei unanfechtbare Planfeststellungsbeschlüsse. Im Rahmen der Gleisumbau- und Sanierungsarbeiten wurden im Bereich des Bahnhofs Meerane im Ergebnis der schalltechnischen Betrachtungen Lärmschutzwände errichtet, um die schalltechnischen Orientierungswerte an der nächstgelegenen Bebauung einzuhalten. Berücksichtigt wurde dabei das zum damaligen Zeitpunkt vorhandene Objekt Leipziger Straße 40. Das nördlich davon gelegene Flurstück 922/2 befindet sich entsprechend den schalltechnischen Untersuchungen, Detaillagepläne Schall teilweise innerhalb der 49 dB(A)-Linie für den Prognosefall nachts. Bei Bestandsstrecken kann vom Betreiber der Eisenbahninfrastruktur bei der gegenwärtig bestehenden Rechtslage keine Nachrüstung von Lärmschutzmaßnahmen gefordert werden (§ 1 der 16.

Bundesimmissionsschutzverordnung). Ansprüche auf Schutzvorkehrungen gegen Eisenbahnlärm bestehen nur für den Bau oder bei wesentlichen Änderungen von Schienenwegen. Für die geplante Bebauung wird deshalb empfohlen, die Fenster der Schlafräume an der, der Bahnlinie abgewandten Seite anzuordnen oder entsprechend Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß $R_w \geq 32$ dB(A) einzubauen.

5. Flächenverteilung im Plangebiet

Die Gesamtfläche des Plangebietes von 9.513 m² wird wie folgt unterteilt:

• Wohnbaufläche	7.366 m ²
• Verkehrsfläche	699 m ²
• Private Grünfläche	1.365 m ²

	9.430 m ²
	=====

Quellen

- (1) Landesentwicklungsplan Sachsen 2013;
- (2) Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, Fortschreibung mit Ausnahme der Teilfortschreibungen Regionale Vorsorgestandorte und Windenergienutzung, rechtskräftig seit 07/2008;
- (3) Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. SächsLPIG;
- (4) Rückbau und qualifizierte Nachnutzung der ehemaligen Industrieanlage „Kammgarnspinnerei“ in Meerane vom 30.08.2019
G.U.B. Ingenieur AG, Hauptniederlassung Zwickau
- (5) 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035, Statistisches Landesamt Sachsen

- (6) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR),
Wohnungsmarktprognose 2030

- (7) BertelsmannStiftung, Demographiebericht