

Stadt Flöha

LANDKREIS MITTELSACHSEN

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „ALTE BAUMWOLLE“ (§ 13a BAUGB)



STAND:

Mai 2021

PLANVERFASSER:

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ

Stadt Flöha

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Alte Baumwolle“

Stand: 05/2021

Stadt: Flöha

Landkreis: Mittelsachsen

Landesdirektion: Sachsen

Land: Freistaat Sachsen

Stadt Flöha

Augustusburger Straße 90

09557 Flöha

E-Mail: info@floeha.de

Internet: www.floeha.de

Oberbürgermeister, Flöha

Planverfasser: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann
Leiterin Stadtplanung: Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg
Verantwortl. Bearbeiter: Julian Schwenkglenks, M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Chemnitz, Mai 2021

Geschäftsleitung

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
1. 1	Lage und örtliche Situation	6
1. 2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
1. 3	Baugrund, Altbergbau, Altlasten und Archäologie	7
1. 4	Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes	9
1. 5	Nutzungsstruktur in der Umgebung	11
1. 6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	12
1. 7	Plangrundlage	12
1. 8	Verfahren	12
2.	RECHTSGRUNDLAGEN	14
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	16
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	16
3.2	Flächennutzungsplan	23
3.3	Fachplanungen	24
4	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	24
4.1	Planungsanlass und -erfordernis	24
4.2	Bedarfsbegründung	26
4.3	Planungsalternativen	31
5	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	32
5.1	Art der baulichen Nutzung	32
5.2	Maß der baulichen Nutzung	32
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	33
5.4	Immissionsschutz	33
5.5	Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
5.6	Flächen oder Maßnahmen zum Artenschutz	35
5.7	Verkehrsflächen	35
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	36
5.9	Flächenbilanz	36
6.	STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	37
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	39
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	39

Anlagen

- Anlage 1: Bestandsplan, Büro für Städtebau GmbH Chemnitz, Juni 2021.
- Anlage 2: Artenschutzgutachten, Dr. Volkmar Kuschka, 10.06.2021.
- Anlage 3: Masterplan - Regenentwässerung, Wischnewski Architekten.
- Anlage 4: Schallimmissionsprognose, GAF mbH, 16.06.2021.
- Anlage 5: Städtebauliches Konzept, Wischnewski Architekten.

Quellen:**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Lage im Plangebiet	6
Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich	7
Abb. 3: Kita, neues Rathaus, „Klinkerbau“	9
Abb. 4: Neues Rathaus mit Glaskuppel und Uhr	9
Abb. 5: Wasserbau (links) Shedhalle - Kita (rechts)	9
Abb. 6: Zschopau Blickrichtung Südwest	9
Abb. 7: „Gaubenhaus“ aus Blickrichtung Süden	10
Abb. 8: „Uhrenhaus“ aus Blickrichtung Süden	10
Abb. 9: Plangebiet aus Blickrichtung Südost	10
Abb. 10: Plangebiet aus Blickrichtung Westen	10
Abb. 11: Oederaner Bau	11
Abb. 12: Seeberstraße Blickrichtung Norden	11
Abb. 13: Heizhaus mit Schornstein	11
Abb. 14: Leipziger Bau und Oederaner Bau	11
Abb. 15: Stadt Flöha im Auszug Festlegungskarte LEP2013.....	16
Abb. 16: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Karte 2- Raumnutzung.....	21
Abb. 17: Entwurf Regionalplan der Region Chemnitz Karte 1.1 Raumnutzung	22
Abb. 18: Auszug aus der wirksamen 1. FNP Änderung 2009	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Flöha und des Landkreises Mittelsachsen 1990 und von 2011 bis 2015.....	26
Tabelle 2 Bevölkerungsbewegung in der Stadt Flöha von 2011 bis 2015.....	27
Tabelle 3 Altersstruktur Stand 31.12.2018	27
Tabelle 4 Bevölkerungsprognose Basis 2018-Prognose 2035.....	28
Tabelle 5 Baufertigstellungen von 2011 bis 2016	30
Tabelle 7 Wohnbaureserven in Bebauungsplangebieten/Baulücken	31

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

1.1 Lage und örtliche Situation

Die Große Kreisstadt Flöha liegt am nördlichen Rand des Erzgebirges am Zusammenfluss der Flüsse Flöha und Zschopau. Flöha befindet sich ungefähr 14 km nordöstlich der Stadt Chemnitz und 25 km westlich von Freiberg.

Mit der Bundesstraße B173 (bzw. B173N) besteht die Anbindung nach Westen an das Oberzentrum Chemnitz und nach Osten in das nächstgelegene Mittelzentrum Freiberg. Nach Norden besteht über die Bundesstraße B180 die Anbindung an die Bundesautobahn A4 in Richtung Dresden. Über die A4 in Richtung Westen besteht die Anbindung an die A72 in Richtung Leipzig bzw. Zwickau. (INSEK 2030 Große Kreisstadt Flöha). Somit ist Flöha in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Der Radfernweg „Zschopautalradweg“ verläuft unweit des Geltungsbereiches am rechten Ufer der Zschopau.

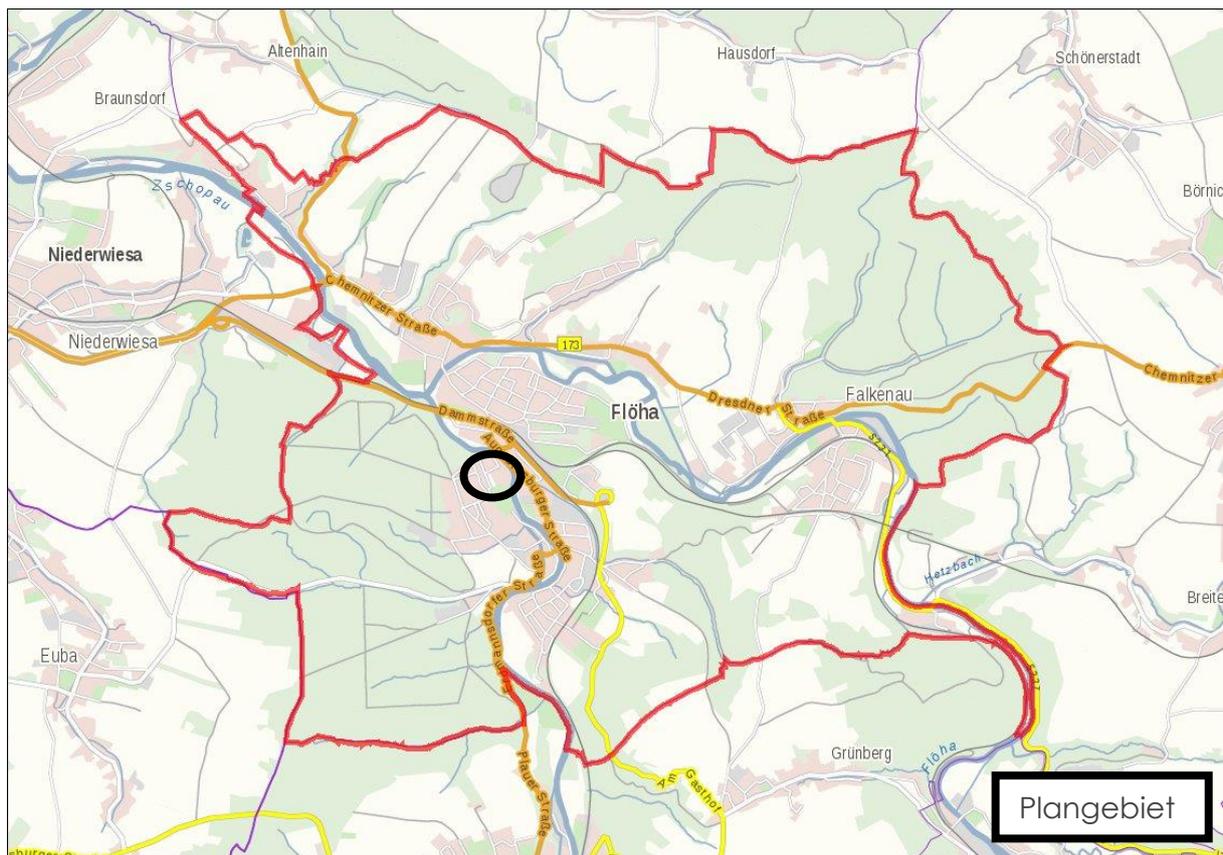


Abb. 1: Lage im Plangebiet

Gemäß der amtlichen sächsischen Gemeindestatistik zählte die Stadt Flöha am 31. Dezember 2020 insgesamt 10.607 Einwohner. Das Territorium der Großen Kreisstadt Flöha umfasst seit der freiwilligen Eingliederung des Ortsteils Falkenau im Jahr 2011 rund 27,76 km². (vgl. INSEK 2030 Große Kreisstadt Flöha)

Oberflächen können oberflächlich anthropogene Auffüllungen vorkommen, die die natürliche Schichtenfolge überlagern oder ersetzen (LfULG, 18.05.2021).

Aus hydrogeologischer Sicht ist oberflächennahes Talgrundwasser innerhalb der Flusssablagerungen der Flöha zu erwarten. Die Flusssande- und -kiese bilden einen lokal begrenzten, oberflächennahen Talgrundwasserleiter im Sinne eines Porengrundwasserleiters aus. Der Wasserstand im Vorfluter korrespondiert erfahrungsgemäß mit dem im Grundwasserleiter. Der Grundwasserstand unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Mit oberflächennahen Grundwasserständen ist zu rechnen. Die unverwitterten Festgesteine stellen einen Kluffgrundwasserleiter dar. Hier zirkuliert Grundwasser auf hydraulisch wirksamen Trennflächen wie Kluff- und Störungszonen (LfULG, 18.05.2021).

Baugrunduntersuchungen

Für die Planung von Neubauten und Erschließungsbauwerken empfehlen wir der Bauherrschaft standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Insbesondere für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, den Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen (LfULG, 18.05.2021).

Überschwemmungsgebiet

Ein Großteil des Plangebietes ist durch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Zschopau-Flusses betroffen. Dieses kann für Baumaßnahmen ein Baugrundrisiko darstellen. Aus diesem Grund wird empfohlen, diesen Sachverhalt planungsseitig zu beachten und die zuständige Untere Wasserbehörde einzubeziehen. Außerdem sollte dieser Umstand in den weiteren Planungsschritten hinsichtlich Planung zusätzlicher Sicherungsvorkehrungen und hochwasserangepasster Bauweise berücksichtigt werden (LfULG, 18.05.2021).

1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes

Auch wenn es sich zum Teil um eine Brachflächenrevitalisierung handelt, sind einige Areale bereits seit vielen Jahren in unterschiedlichen Nutzungen.

Im Osten des Plangebietes befindet sich die Shedhalle, die nach einem umfassenden Umbau seit 2014 die Kindertagesstätte „Baumwollzwerge“ beherbergt. Mit 370 Plätzen für Kinderkrippe, Kindergarten und Hort gehört sie mit zu den größten Einrichtungen in Sachsen.

Eingefasst von der Shedhalle (Kita) befindet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude der Baumspinnerei. Seit 2018 wird das repräsentative Gebäude mit seinem markanten Turm denkmalgerecht saniert und zum neuen Rathaus umgebaut. Der Umzug der Stadtverwaltung in das geschichtsträchtige Gebäude soll im Frühjahr 2022 erfolgen.



Abb. 3: Kita, neues Rathaus, „Klinkerbau“



Abb. 4: Neues Rathaus mit Glaskuppel und Uhr



Abb. 5: Wasserbau (links) Shedhalle - Kita (rechts)



Abb. 6: Zschopau Blickrichtung Südwest

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich gegenwärtig noch drei von ehemals vier historischen „Altbauten am Park“, welche sich allesamt im Besitz eines privaten Projektentwicklers befinden. Der östliche „Klinkerbau“ von 1887 wird momentan für wohnbauliche und gewerbliche Zwecke bis Ende 2021 saniert. Im mittleren „Altbau 1809“, auch „Gaubenhaus“ genannt, werden ebenfalls Wohnungen saniert. Das westliche „Uhrenhaus“ (1826) befindet sich gerade in der Vermarktung und soll bis Ende 2023 rekonstruiert sein.

Damit wäre die Sanierung des Denkmalschutz-Ensembles abgeschlossen. Der oben erwähnte vierte „Altbau 1867“ musste im Jahr 2013 aus Sicherheitsgründen zurückgebaut werden. Er war der westlichste der vier Gebäude.

Im Westen des Plangebietes ist ein ebenerdiger Parkplatz in wasserdurchlässiger Bauweise vorhanden.



Abb. 7: „Gaubenhaus“ aus Blickrichtung Süden



Abb. 8: „Uhrenhaus“ aus Blickrichtung Süden



Abb. 9: Plangebiet aus Blickrichtung Südost



Abb. 10: Plangebiet aus Blickrichtung Westen

Im Zentrum des Geltungsbereiches befindet sich der 1868 errichtete „Oederaner Bau“. Das historische Gebäude soll bis 2023 einer gastronomischen und wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet das Heizhaus und der „Leipziger Bau“, welcher einen Einkaufsmarkt beinhaltet.



Abb. 11: Oederaner Bau



Abb. 12: Seeberstraße Blickrichtung Norden



Abb. 13: Heizhaus mit Schornstein



Abb. 14: Leipziger Bau und Oederaner Bau

1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Die umgebende Nutzung ist gegliedert in Einzelhandel, Verwaltung, Naherholung Wohnen und Gewerbe.

1. 6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich sowohl im öffentlichen als auch im privaten Besitz. Die Flurstücke 301/54, 301/58 befinden sich vollständig im Besitz der Stadt Flöha. Die Flurstücke 301/55, 301/56 und 301/57 befinden sich vollständig im Besitz eines privaten Projektentwicklers. Die Flurstücke 301/48 und 301/49 befinden sich größtenteils im privaten besitzt, wobei der nördliche Bereich zum Marktplatz in städtischer Hand ist.

1. 7 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet der Bestandslage- und -höhenplan (NHN) des Geltungsbereiches im Maßstab M 1: 500, Stand 11.11.2020, erstellt durch das Vermessungsbüro Dr. Schindler, Marienbrunnenstraße 4, 04299 Leipzig. Als Vermessungsgrundlage diente das Höhensystem DHHN 2016 (NHN) und als Koordinatensystem das ETRS89.

1. 8 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- **innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer anderen Nutzung zuzuführende Flächen,**
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Im vorliegenden Fall befindet sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs. Die derzeit bestehende Lücke innerhalb des Siedlungskörpers zwischen der Straße „Am Markt“ und der Straße „Zur Baumwolle“ soll einer baulichen Nutzung und Verdichtung zugeführt werden. Durch die neu zu errichtenden Gebäude entsteht ein eingefasster Platz, welche künftig als Marktplatz für die Stadt Flöha dienen soll. Durch die Lage des Plangebietes ist sichergestellt, dass keine Außenbereichsflächen, einbezogen werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt 29.928 m². Bei der festgesetzten Grundfläche von 19.800 m² wird der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² unterschritten.

Das Plangebiet stellt eine Lücke im ansonsten bebauten Siedlungsbereich dar. Durch die umgebenden Nutzungen und die ehemaligen Nutzungen auf dem Gelände ist das Plangebiet bereits baulich vorgeprägt. Somit kann hier von einer Nachverdichtung der Flächen im Sinne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ausgegangen werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen nicht. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Bei Umsetzung der Maßnahmen können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Somit kann das **beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB** angewendet werden.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699)
- **Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)
- **Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21.05.2021 (SächsGVBl. S. 578)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.02.2021 (SächsGVBl. S. 243)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** - vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)
- **Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)** - vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11.05.2019 (SächsGVBl. S. 358)
- **Landesplanungsgesetz (SächslPIG)** - vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Für Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Letztere sind auf Grundlage des Sächsischen Landesplanungsgesetzes SächsLPIG im **Landesentwicklungsplan Sachsen** vom 14.08.2013 (LEP 2013) enthalten.

Die Stadt Flöha ist im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 als Stadt im Verdichtungsraum Chemnitz – Zwickau ohne zentralörtliche Einstufung dargestellt. Die Stadt Chemnitz als Oberzentrum ist ca. 14 km entfernt. Zudem liegt die Stadt Flöha in der Nähe der Verbindungs- und Entwicklungsachse Chemnitz – Freiberg. Das Mittelzentrum Universitätsstadt Freiberg befindet sich in ca. 24 km Entfernung.

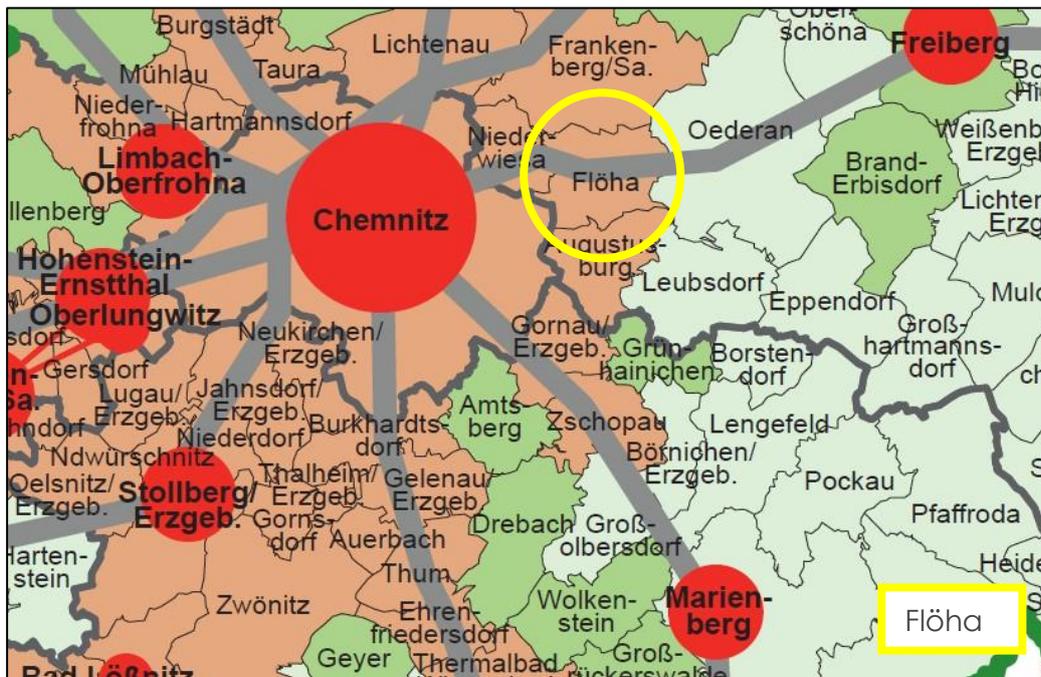


Abb. 15: Stadt Flöha im Auszug Festlegungskarte LEP2013

Die Grundsätze (G) nach § 3 Abs.1 Nr.3 ROG sind zu berücksichtigen, die Ziele (Z) nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, d.h. es besteht eine Anpassungspflicht für die Gemeinden nach § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Grundsätze und Ziele des LEP wurden bei der Planung beachtet:

G 2.2.2.2 Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen gestärkt und weiterentwickelt werden.

Beachtung:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes schafft die Stadt Flöha die Grundvoraussetzungen für eines neues Stadtzentrum, umgeben wohnbaulichen, sozialen und gewerblichen Nutzungen. Die Nutzungsmischung ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“.

Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Beachtung:

Das urbane Gebiet sieht auch eine Vielzahl von wohnbaulichen Nutzungen vor. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungs- und Versorgungskern der Stadt Flöha.

Z 2.2.1.7 Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Beachtung:

Die Revitalisierung des Areals der „Alten Baumwolle“ in Flöha ist seit vielen Jahren das wichtigste Stadtentwicklungsprojekt der Stadt. Mit der nun

angestrebten Änderung des Bebauungsplanes werden die letzten noch nicht entwickelten Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt. Die Marktfähigkeit des Standortes ist gegeben, was bereits am Verkauf der in der Sanierung befindlichen Bestandswohnungen zu erkennen ist. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, kommt der Fläche keine siedlungsklimatische Funktion zu.

- G 4.1.2.6 Der Hochwasserschutz soll in den Flusseinzugsgebieten Sachsens – auch grenzübergreifend – abgestimmt sowie durch eine effektive Kombination von Maßnahmen der Eigenvorsorge der potenziell Betroffenen und weiteren Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes gewährleistet werden. Hierzu sollen weitgehend das natürliche Wasserrückhaltevermögen genutzt, ein uneingeengter, gefahr- und schadloser Hochwasserabfluss, insbesondere in Siedlungsbereichen, gewährleistet sowie gefährdete Bereiche von Besiedlung freigehalten werden. Soweit dies nicht ausreicht, um Menschen, Infrastruktur oder bedeutende Sachwerte in vorhandenen Siedlungsbereichen vor Hochwasser zu schützen, sollen ergänzend Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes getroffen werden.

Beachtung:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine seit Jahrhunderten genutzten Fläche in der Aue der Zschopau. Die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist bekannt. Gleichwohl soll das Areal wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden und das neue Stadtzentrum von Flöha bilden.

Die neue Bebauung wird gemäß dem Stand der Technik an das bestehende Hochwasserrisiko angepasst, sodass eine Gefährdung von Leib, Leben oder Gesundheit sowie Sachgütern minimiert wird.

- G 4.1.2.8 Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die nicht außerhalb der potenziellen Ausbreitungsbereiche der Flüsse (Flussauen) realisiert werden können, sollen so gestaltet werden, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder zumindest so gering wie möglich gehalten werden.

Beachtung:

Die neue Bebauung wird gemäß dem Stand der Technik an das bestehende Hochwasserrisiko angepasst, sodass eine Gefährdung von Leib, Leben oder Gesundheit sowie Sachgütern so gering wie möglich gehalten wird.

- Z 4.1.2.9 In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz
- für vorhandene und rückgewinnbare Überschwemmungsbereiche zur Gewährleistung und Verbesserung der natürlichen Wasserrückhaltung in der Fläche (Retentionsraum) und
 - für Risikobereiche in potenziellen Überflutungsbereichen, die bei Versagen bestehender Hochwasserschutzanlagen oder Extremhochwasser überschwemmt werden können, zur Minimierung möglicher Schäden (Hochwasservorsorge) sowie Art und Umfang der Nutzungen in diesen Gebieten festzulegen. Durch diese Festlegungen ist die Umsetzung der Hochwasserrisikomanagementpläne zu unterstützen.

Beachtung:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine seit Jahrhunderten genutzten Fläche in der Flussaue der Zschopau. Die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist bekannt. Gleichwohl soll das Areal wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden und das neue Stadtzentrum von Flöha bilden.

Die Stadt Flöha ist in das Streckennetz der Erzgebirgsbahn eingebunden. In der Stadt Flöha gibt es dabei fünf Zugangsstellen (Flöha, Flöha-Plaue, Falkenau (Sachs), Falkenau (Sachs) Süd und Hetzdorf (Flöhatal)). Die Anbindung erfolgt über die Linien RE 3 (Dresden – Chemnitz – Zwickau – Hof), RB 30 (Dresden – Chemnitz – Zwickau), RB 80 (Chemnitz – Flöha – Annaberg-Buchholz – Cranzahl) und die RB 81 (Chemnitz – Flöha – Pockau-Lengefeld – Olbernhau-Grünthal). (vgl. Insek Große Kreisstadt Flöha)

Die Linien RE 3 und RB 30 Richtung Dresden und Zwickau fahren täglich im 1h-Takt, die Linien RB 80 und RB 81 fahren montags-freitags im 1h-Takt sowie am Wochenende und an Feiertagen im 2h-Takt. In Betrachtung aller Linien besteht im ca. 20min-Takt eine SPNV-Anbindung an das Oberzentrum Chemnitz. (vgl. Insek Große Kreisstadt Flöha).

Das Plangebiet befindet sich 400 m entfernt vom Bahnhof Flöha und ist damit bestens an den Schienenverkehr angebunden.

Der **Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** (in Kraft getreten am 31.07.2008) weist im Plankapitel 2.6 „Regionale Siedlungsentwicklung und Stadtumbau“ ebenfalls verstärkt auf die Innenentwicklung / Einbeziehung von Flächen der Städte hin. In Karte 1 – Raumstruktur ist die Stadt Flöha als Grundzentrum mit besonderer Gemeindefunktion „Bildung“ im Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau ausgewiesen.

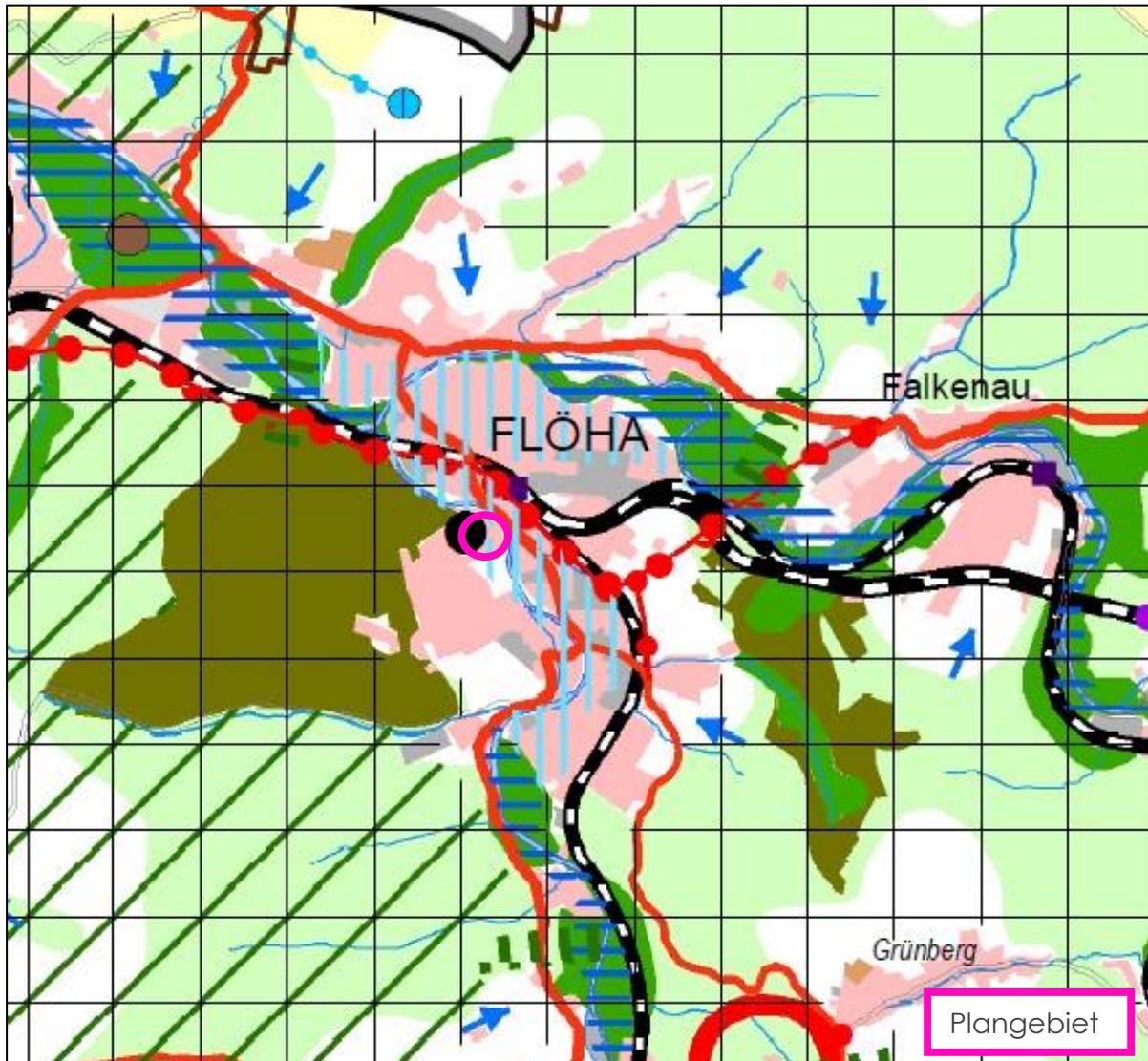


Abb. 16: Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge Karte 2- Raumnutzung

In Karte 2 – Raumnutzung, wird deutlich, dass der Geltungsbereich des Plangebietes in der Siedlungsfläche und dem „Risikobereich Hochwasserschutz“ liegt.

G 4.1.3 In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Hochwasser-Risiko sind Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung, Änderung der

Flächennutzung oder zu einzelnen Bauvorhaben an die jeweilige Gefahrenintensität anzupassen.

Beachtung:

Die künftige Bebauung des Areals wird an die vorhandene Gefahrenintensität angepasst.

Karte E – regionale Schutzgebietskonzeption: Regionale Schutzgebiete (LSG, NSG, Naturpark Erzgebirge/Vogtland) sind durch die Planung nicht berührt.

Der Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz befindet sich im Aufstellungsverfahren. Eine erneute öffentliche Auslegung ist vom 05.07.2021 – 20.08.2021 vorgesehen. Entsprechend der Karte 1.1 Raumnutzung ist das Plangebiet im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz (Stand März 2021) in einem Vorbehaltsgebiet für Hochwasser (Risikogebiet) gelegen.

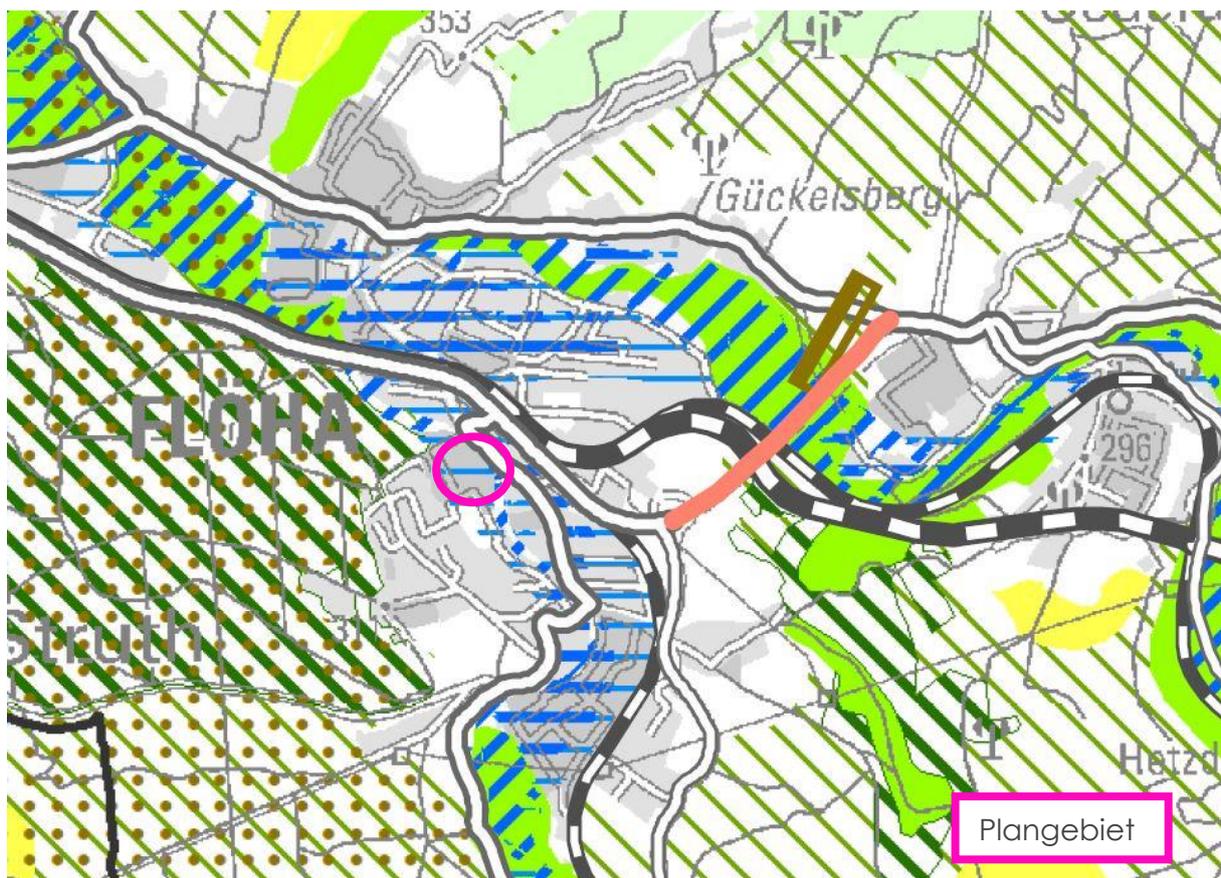


Abb. 17: Entwurf Regionalplan der Region Chemnitz Karte 1.1 Raumnutzung

Wie in den Abbildungen 16 und 17 dargestellt, liegt das Plangebiet innerhalb der dargestellten Siedlungsfläche, weshalb keine grundsätzlichen Widersprüche erkennbar sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Flöha wurde durch das Landratsamt Freiberg am 29. Juni 2006 genehmigt. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 10. Juli 2006 in Kraft. Letztmalig wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen, welche seit dem 14.10.2017 wirksam ist. Im FNP ist das Plangebiet als Verkehrsfläche, Grünfläche, Mischgebiet und Gewerbegebiet dargestellt. Da es sich einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, ist es unerheblich, wenn die bisherige Darstellung von der geplanten Nutzung abweicht, da der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird. Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich wird ein urbanes Gebiet (MU) sein.

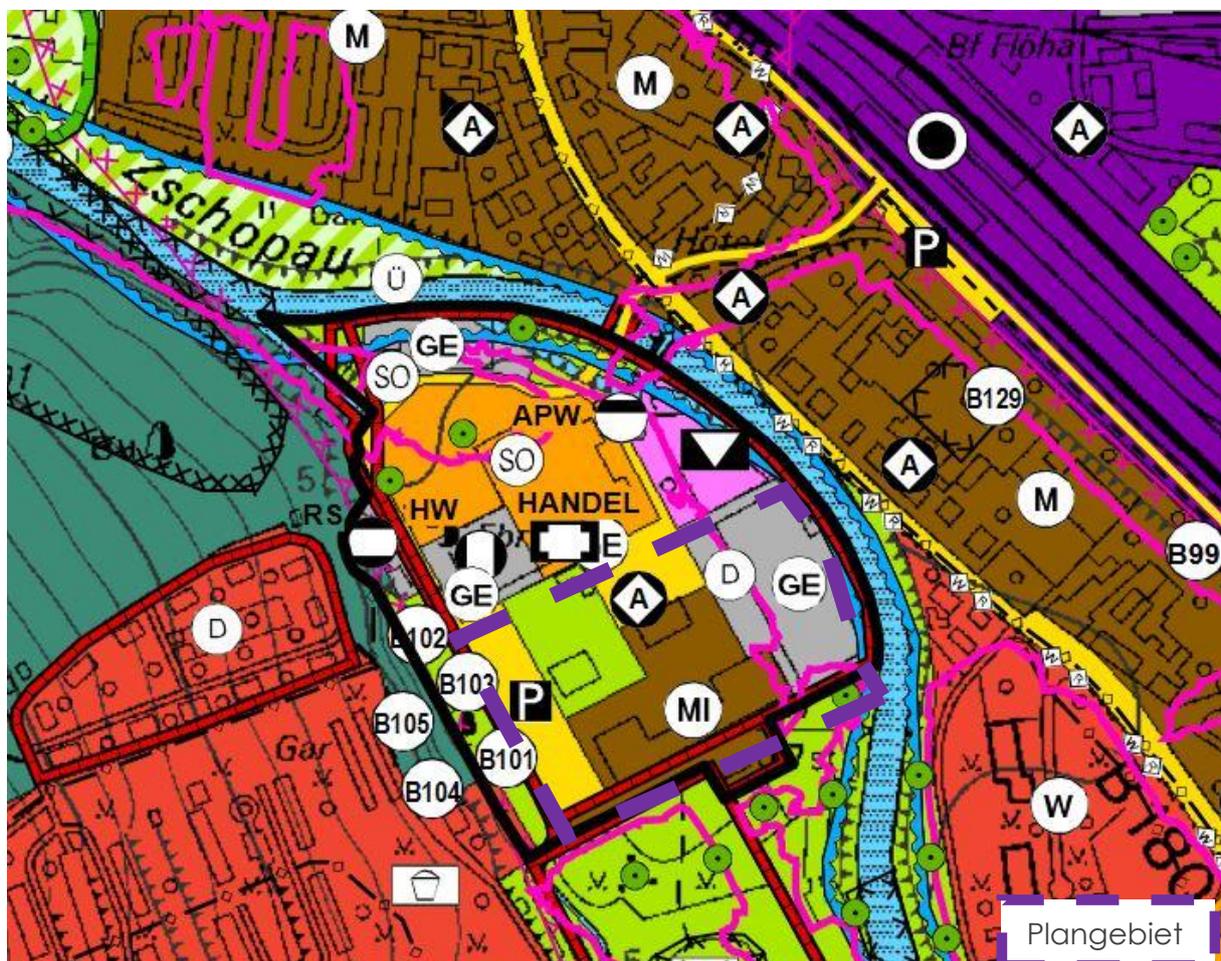


Abb. 18: Auszug aus der wirksamen 1. FNP Änderung 2009

3.3 Fachplanungen

Das Plangebiet wird durch folgende Fachplanungen berührt:

- **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2030) – 4. Fortschreibung (2018)**
- **Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept Flöha (2007)**
- **Masterplan Freirumgestaltung „Alte Baumwolle“ (2009)**
- **Radverkehrskonzeption Stadt Flöha (2020)**

4 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Alte Baumwolle“ ist die geänderte Entwicklungsabsicht der Stadt Flöha in diesem Bereich der „Alten Baumwolle“.

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, zur Umsetzung der langfristigen Vision ein pulsierendes und attraktives Zentrum für die Stadt Flöha zu entwickeln, im Bereich der „Alten Baumwolle“ geschaffen werden.

Dieses Planungsziel soll mit der Schließung städtebaulicher Raumkanten durch Ergänzungsbauten und der damit entstehenden räumlichen Einfassung des zukünftigen Marktplatzes realisiert werden. Gleichzeitig wird die bestehende Industriebrache zwischen der Straße „Am Markt“, dem Neuen Rathaus, den denkmalgeschützten „Altbauten“ und der Seeberstraße wie im INSEK 2030 vorgesehen revitalisiert.

Die neugebauten Gebäude sollen Wohnnutzungen, Gastronomie und nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungen beherbergen. Die teilweise bereits in Sanierung befindlichen Altbauten werden Wohnnutzungen zugeführt.

Zudem besteht in Flöha ein Bedarf an bestimmten Wohnformen/Wohnraum unterschiedlicher Art, der über das Maß der verfügbaren Ressourcen in der Stadt hinausgeht. Hochwertig sanierte Wohnungen mit großem Balkon, großem Bad, Parkett und Fußbodenheizung sind in Flöha nicht in ausreichender Anzahl vorhanden. Dieser Bedarf soll durch die Planung befriedigt werden.

Der örtliche Wohnflächenbedarf kann mit dem Bebauungsplan mittelfristig gedeckt werden.

Der Standort liegt optimal im geografischen Zentrum der Stadt Flöha und ist dadurch überaus geeignet, sich als Wohnstandort zu etablieren und zu einer Belebung des zukünftigen Stadtzentrums entscheidend beizutragen. Das städtebauliche Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ lässt sich durch die Entwicklung des Standortes optimal umsetzen. Die zahlreichen Wohnungen in der Nähe des Bahnhofes Flöha sind eine beispielhafte Innentwicklungsmaßnahme, welche unnötigen motorisierten Individualverkehr vermeidet und die städtebauliche Dichte erhöht. Dadurch wird die Auslastung der Infrastruktur sichergestellt und teure Erschließungsmaßnahmen am Standrand vermieden.

Des Weiteren bleibt die stadtbildprägende Bausubstanz erhalten und soll unter Beachtung des Denkmalschutzes maßvoll ergänzt werden. Das Areal hat durch seine Geschichte und die Industriearchitektur auch eine identitätsstiftende Bedeutung für Bevölkerung der Stadt.

Die Stadt Flöha ist durch ihre verkehrsgünstige Lage an der B 173, der räumlichen Nähe zur A72 sowie dem Bahnanschluss in die Oberzentren Chemnitz und Dresden ein attraktiver Wohnort. Als Grundzentrum mit der besonderen Gemeidefunktion „Bildung“ soll die Konzentration der Siedlungstätigkeit hier erfolgen.

Aufgrund der hohen baulichen Dichten, den Nutzungsmischungen und den zu erwartenden Schallimmissionen wird das sogenannte „urbane Gebiet“ (MU) gemäß BauNVO als Baugebiet festgesetzt.

4.2 Bedarfsbegründung

Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Flöha verzeichnet seit 1990, ebenso wie der Landkreis Mittelsachsen, einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Die Entwicklung der Bevölkerung im Jahr 1990 sowie von 2011 bis 2015 wird in der folgenden Tabelle 1 dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Ortsteil Falkenau im Oktober 2011 in die Stadt Flöha eingemeindet wurde. Aus diesem Grund wird die Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum dargestellt.

Es wird deutlich, dass die Stadt Flöha einen prozentual höheren Bevölkerungsverlust als der Landkreis Mittelsachsen aufweist.

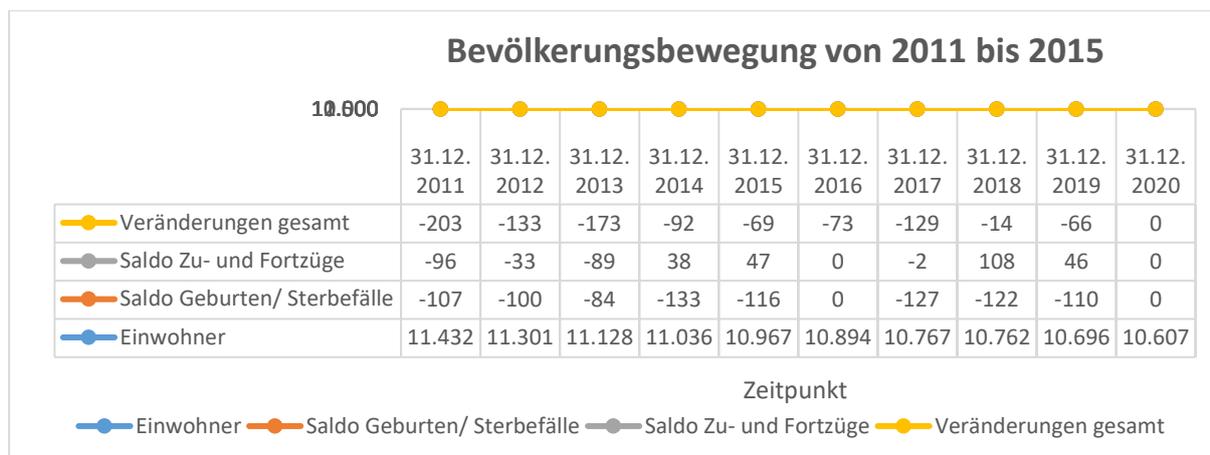
Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Flöha und des Landkreises Mittelsachsen 1990 und von 2011 bis 2015

	Stadt Flöha		LK Mittelsachsen	
Jahr	Einwohner	Veränderung zu 1990 in %	Einwohner	Veränderung zu 1990 in %
1990	15.116	100	395.731	100
2011	11.432	-24,37	320.062	-19,12
2012	11.301	-25,24	317.204	-19,84
2013	11.128	-26,38	314.591	-20,50
2014	11.036	-26,99	312.711	-20,98
2015	10.967	-27,45	312.450	-21,04
2020	10.607	-29,83	301.474	-23,81

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Bevölkerungsbewegungen in der Stadt Flöha, werden in der folgenden Tabelle 2 „Bevölkerungsbewegung in der Stadt Flöha von 2011 bis 2020“ dargestellt. Dabei wird deutlich, dass im Betrachtungszeitraum seit 2011 insbesondere seitdem Jahr 2014 und das Saldo der Zu- und Fortzüge positiv ausgefallen ist, da die Zuzüge in die Stadt Flöha überwiegen. Die Schaffung von Wohnraum ist somit auch zur Reduzierung der Wanderungsverluste notwendig. Nur dadurch können junge Familien am Ort gehalten sowie für Menschen, die in ihre Heimatregion zurückkehren wollen, akzeptable Wohnangebote geschaffen werden. (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2 Bevölkerungsbewegung in der Stadt Flöha von 2011 bis 2020



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

In der Altersgruppe der unter 15-Jährigen sowie der Altersgruppe von 15-65 Jahren liegt der prozentuale Anteil der Stadt Flöha etwa 1 Prozent unter dem des Landkreises Mittelsachsen. Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren liegt etwa 2 Prozent über dem des Landkreises Mittelsachsen. Die arbeitsfähige Bevölkerungsgruppe zwischen 15 und 65 Jahren ist für die zukünftige Entwicklung von besonderer Bedeutung und somit prioritär zu stärken. Eine tabellarische Auflistung der Altersgruppen der Bevölkerung sowie dem prozentualen Anteil werden in der folgenden Tabelle 3 gegeben.

Tabelle 3 Altersstruktur Stand 31.12.2018

	Flöha			Landkreis Mittelsachsen		
	0-20 Jahre	20-65 Jahre	ü. 65 Jahre	0-15 Jahre	15-65 Jahre	ü. 65 Jahre
EW	1.661	5.789	3.312	38.240	191.342	82.868
in %	15,43	53,79	30,77	12,24	61,24	26,52

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Bevölkerungsprognose bis 2035

Die Stadt Flöha hatte zum Zeitpunkt des 31. Dezember 2020 insgesamt 10.607 Einwohner. Damit entspricht die Vorausberechnungsdaten der 7. Regionalisierten Bevölkerungsberechnung der tatsächlichen Einwohnerentwicklung.

In der folgenden Tabelle 4 wird die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für die Flöha und des Landkreises Mittelsachsen dargestellt.

Tabelle 4 Bevölkerungsprognose Basis 2018-Prognose 2035

Jahr	Stadt Flöha		Landkreis Mittelsachsen	
	Einwohner	Veränderung zu 2018 in %	Einwohner	Veränderung zu 2018 in %
2018	10.762	-	306.185	-
2020	10.620 (10.607) *	- 1,3 %	302.310 (301.474) *	- 1,3 %
2025	10.230	-4,9 %	292.360	-4,5 %
2030	9.850	-8,5 %	282.180	-7,8 %
2035	9.470	-12,0 %	272.560	-10,9 %
	(*) tatsächliche Einwohnerzahl			

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen Variante 1

Für den Landkreis Mittelsachsen wird in Variante 1 bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang von 10,9 % im Vergleich zu 2018 angenommen. Auf Grund der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Flöha, sieht sich die Stadt in der Pflicht, den Bedürfnissen der (zuziehenden) Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB, gerecht zu werden. Daher wird für die Stadt Flöha im Zeitraum von 2018 bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 12 % angesetzt. In Flöha würden dann etwa 9.500 Einwohner leben. Die Rechengrundlage bildet die oben aufgeführte Tabelle 4.

Wohnungsbedarf

Durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurde die Wohnungsmarktprognose 2030 vorgelegt. Die Prognose basiert auf den demografischen Modellen der BBSR-Raumordnungsprognose 2035 und der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2035. Die Prognosen betreffen die Bevölkerung, die privaten Haushalte und den Wohnungsmarkt. Nachfolgend werden maßgebliche Auswirkungen für die neuen Bundesländer dargestellt.

Bevölkerung

Der Bevölkerungsrückgang in den neuen Bundesländern liegt bei ca. 7,6 % (2015 – 2030). Die abnehmende Bevölkerung, meist in Kleinstädten und im ländlichen Raum, wird weiter zunehmen, wohingegen die Zunahme der Bevölkerung in größeren Städten stattfindet. Dies ist auf verstärkte Zuwanderung sowie stärkere räumliche Konzentration in verdichtete/ verstädterte Räume zurückzuführen.

Private Haushalte

Die Zahl der Haushalte wird langfristig insgesamt abnehmen. Der Trend bleibt und geht weiter zu kleineren Haushalten für „junge“ und „alte“ Haushalte. Die Zahl der großen Haushalte wird weiter abnehmen.

Wohnungsmarkt

Die durchschnittliche Pro-Kopf Wohnfläche in Deutschland beträgt derzeit ca. 43m² (Quelle aus ZENSUS 2011). Die Pro-Kopf Wohnfläche der Eigentümerhaushalte der neuen Bundesländer beträgt ca. 47m² und die Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte der neuen Bundesländer liegt bei ca. 38m². Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen durch kleinere Haushalte hat besonders durch die Haushalte der über 60-Jährigen zugenommen. Dies hängt mit der natürlichen Bevölkerungswanderung und dem Bevölkerungsrückgang bzw. Zugang zusammen, wie der Auszug der Kinder oder dem Tod des Ehepartners.

Wohnungsmarktprognose 2030 (neue Bundesländer)

Ein erhöhter Wohnflächenkonsum und die Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen der negativen Bevölkerungsentwicklung ab. Die Bedarfsgrößen liegen bei ca. 140 m² für Einfamilienhaus und ca. 80 m² für Geschosswohnungsbau. Eine Zunahme der Eigentümerquote gemäß dem Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen ist zu verzeichnen. Der Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche von Eigentümerhaushalte wird auf ca. 49 m² bis 2030 ansteigen.

Der Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche der Mieterhaushalte wird auf ca. 41 m² bis 2030 ansteigen. Eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen im Sektor Ein- und Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhausbau liegt in Städten am höchsten.

Wie in der folgenden Tabelle 5 ersichtlich wird, ist seit der freiwilligen Eingemeindung des Ortsteiles Falkenau zur Stadt Flöha im Jahr 2011 die Anzahl der Baufertigstellungen stabil und insbesondere in den vergangenen Jahren auf bis zu 15 angestiegen. Dabei wurden in den letzten Jahren überwiegend Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten errichtet.

Tabelle 5 Baufertigstellungen von 2011 bis 2016

Baufertigstellungen							
Zeitraum	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Σ
Gebäude insgesamt	2	2	17	14	10	16	61
neue Nichtwohngebäude	1	1	2	3	3	4	14
neue Wohngebäude	1	1	15	11	7	12	47
darunter neue Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	1	1	15	11	7	12	47

Quelle: Eigene Darstellung nach INSEK 2030 Große Kreisstadt Flöha

Trotz sinkender Bevölkerungszahl besteht ein Bedarf an modernen und attraktiven Wohnungen. In ganz Deutschland steigt die Wohnfläche pro Kopf, so auch in Flöha. Das Wohnen im Geschosswohnungsbau der 60er - 80er Jahre empfinden vielen Menschen im als nicht mehr zeitgemäß. Die Stadt möchte ihren Einwohnern attraktive innerstädtische Wohnungen anbieten um Abwanderungen zu vermeiden.

Tabelle 6 Wohnbaureserven in Bebauungsplangebieten/Baulücken

Bezeichnung/ Standort	Verfügbare Reserven [Parzellen]	Gesamt (Fläche)	Bemerkungen
Wohngebiet Falkenau	0	8,0 ha	Rechtskräftig seit 29.12.1993
Straße der Einheit 2.BA	0	2,0 ha	Rechtskräftig seit 01.01.1999
Webersche Fabrik BP Nr. 7	Ca. 8 EFH (durch Investor geplant)	4,1 ha Baufläche: WA 1,44 MI 1,85	Rechtskräftig seit 18.10.2006 (1. Änderung)
Am Bergmannsteig B-Plan Nr.10	ca. 20 EFH	7,1 ha Baufläche: WA 2,23 ha	Rechtskräftig seit 01.12.2000 Wasserrechtl. Genehmigung wird z.Zt. eingeholt, Parzellen stehen somit derzeit nicht zur Verfügung
Hausdorfer Str. BP Nr.3	0	18,1 ha	Rechtskräftig seit 01.06.1997 (2. Änderung)
Uferstr. BP Nr.1	0	28,30 ha	Rechtskräftig seit 21.06.2006 (2. Änderung)
Waldstraße, B-Plan Nr.14	0	1,79 ha	Rechtskräftig seit 09.11.2011

Quelle: Stadtverwaltung Flöha (Stand 07/2019)

Wie aus der vorhergehenden Tabelle 7 deutlich wird, sind im Bebauungsplan Webersche Fabrik BP Nr. 7 voraussichtlich 8 Parzellen bebaubar, welche ein privater Investor beabsichtigt, zu vermarkten. Die Grundstücke im Bebauungsplan können somit nicht direkt durch die Stadt Flöha am Markt angeboten werden. Im Bebauungsplangebiet Am Bergmannsteig B-Plan Nr. 10 sind noch etwa 20 Parzellen bebaubar, derzeit stehen diese Reserven jedoch nicht real am Markt zur Verfügung, da eine wasserrechtliche Genehmigung aussteht, welche zurzeit eingeholt wird. Die Wohnbaulandreserven der Stadt Flöha belaufen sich somit derzeit möglicherweise auf 8 Parzellen im Gebiet des Bebauungsplanes Webersche Fabrik, welche durch einen privaten Investor vermarktet werden. Im Hinblick auf den erforderlichen Bedarf der Stadt Flöha von etwa 7 WE pro Jahr, ist davon auszugehen, dass der Flächenbedarf für Wohnbebauung schon im kommenden Jahr nicht mehr gesichert werden kann.

4.3 Planungsalternativen

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde der festgelegten städtebaulichen Entwicklungsabsicht die Reaktivierung der alten Bauwollspinnerei widersprechen.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Derartige Nutzungen ziehen zumeist starken Fahrverkehr sowohl durch die eigentliche Nutzung als auch durch Besucher nach sich, was in der überwiegend wohnbaulich geprägten Umgebung zu Lärmbelästigung führen kann und für den vorhandenen Straßenraum nicht ausgelegt ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) In den Baugebieten ist eine überbaubare Grundfläche von maximal 19.800 m² zulässig.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sind zeichnerisch festgesetzt.
- (3) Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen im Urbanen Gebiet sind als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen sind nicht zulässig. Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- (4) Als unterer Bezugspunkt für die höchstzulässigen Gesamthöhen der Gebäude im Urbanen Gebiet ist die Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 festgesetzt (§ 18 Abs.1 BauNVO).

Um den zukünftigen Marktplatz einzufassen, sind Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse erforderlich. Gleichzeitig soll eine zu starke Verdichtung des Bereiches vermieden werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- (1) Für das MU 12 - Parkhaus wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gesamtlänge baulicher Anlagen darf länger als 50 m sein.
- (2) Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- (3) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m (z.B. Treppenhäuser, Hauseingänge, Terrassen) ist zulässig.

Für das Areal wird eigens ein Parkhaus errichtet, um den Stellplatzbedarf zu decken und eine geordnete städtebauliche Situation sicherzustellen. Die „Alte Baumwolle“ soll sich durch ihre hohe Aufenthaltsqualität und Verkehrsberuhigung auszeichnen. Daher sind Garagen und Carports außerhalb des geplanten Parkhauses unzulässig.

Da es sich bei dem Projekt um ein komplexes und kompliziertes Bauvorhaben handelt, sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen zulässig.

5.4 Immissionsschutz

Nach §50 BImSchG sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (öffentlich genutzte Gebiete, Freizeitgebiete usw.) so weit wie möglich vermieden werden.

- (1) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen und zur Sicherung der Reinhaltung der Luft ist die Verwendung fester fossiler Brennstoffe und Heizöl zur Raumheizung und Warmwasserbereitung unzulässig.

- (2) Folgender Fassadenschallschutz zusätzlich der Schlafbereiche der Kita von R'_{w} wird gemäß DIN 4109 festgesetzt:
- Die im Lärmpegelbereich IV befindlichen Gebäude benötigen Fassaden-Lärmschutz von 35 – 40 dB
 - Die im Lärmpegelbereich III befindlichen Gebäude benötigen Fassaden-Lärmschutz von 30 -35 dB
 - Die im Lärmpegelbereich II befindlichen Gebäude benötigen Fassaden-Lärmschutz von 30 dB

Die Festsetzungen zum Lärmschutz sind im Bauantrag nachzuweisen.

5.5 Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- (2) Gehölzfällungen sind, wenn überhaupt notwendig, ab 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Gegebenenfalls sind Fällgenehmigungen einzuholen.
- (3) Rechtzeitig in der Brutperiode vor Baubeginn sind nochmalige Artenkontrollen durchzuführen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in den Folgejahren doch Brutvögel die Flächen nutzen. Entsprechend sind dann Maßnahmen des Artenschutzes zu realisieren, so dass kein Schädigungstatbestand nach §44 BNatSchG eintritt.
- (4) Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.
- (5) Die Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ist der Stadt Flöha anzuzeigen.

5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Artenschutz

- (1) Stellplätze sind jeweils mit mindestens 20 % unversiegelten Flächenanteilen herzustellen und zu erhalten.
- (2) Ist die Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unvermeidbar während der Brutzeit bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen erforderlich, sollen diese rechtzeitig vor der Brut- bzw. Aktivitätszeit verschlossen bzw. entfernt werden, um eine baubedingte Tötung der Individuen zu vermeiden.
- (3) Sollten bei Begutachtungen besetzte Quartiere/ Nester vorgefunden werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen und das weitere Vorgehen ist abzustimmen.
- (4) Bauarbeiten an Fassaden bzw. im Traufbereich sollen in einem Umkreis von 10 m um besetzte Turmfalken- oder Dohlenbrutplätze nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen, um erhebliche Störungen zu vermeiden.
- (5) Die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ist aus artenschutzrechtlichen Gründen zu kompensieren. Vorschläge für Ersatzmaßnahmen sind in der Anlage 2 formuliert. Der genaue Umfang von Ersatzmaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (6) Bei Neubauten über 5 m Höhe ist je 10 m Mauerlänge mindestens eine geeignete Nistmöglichkeit für Vögel (Höhlen oder Halbhöhlen) und ein Quartier für Fledermäuse neu zu schaffen und dauerhaft zu erhalten (FCS-Maßnahme).

5.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die bereits vorhanden Straßen Seeberstraße und Claußstraße erschlossen.

Des Weiteren sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- Fußgängerbereich und Marktplatz
- Verkehrsberuhigter Bereich

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Zur Eindeckung der Dächer sind nur schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue Dachdeckungsmaterialien zu verwenden.
- (2) Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- (3) In den Baugebieten sind die Flachdächer und flach geneigten Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen zu begrünen. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat und die Pflanzen. Die durchwurzelbare Gesamtschicht muss mindestens 10 cm Höhe betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung werden zahlreiche positive Effekte erzielt. Das Wohn- und Arbeitsumfeld wird optisch, klimatisch und akustisch aufgewertet. Durch die Bepflanzung wird Regenwasser zurückgehalten, was zur Entlastung des städtischen Kanalsystems beiträgt. Auch Abflussspitzen werden dadurch reduziert. Weiterhin ist die Maßnahme ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung:

- Reduktion der örtlichen Lufttemperatur
- Kühlung durch Verdunstung und Verschattung
- Kohlenstoffspeicherung, Sauerstoffproduktion, Feinstaubbindung und Verstoffwechslung von Luftschadstoffen (vgl. BUE Hamburg)

5.9 Flächenbilanz

Im Folgenden wird die Flächenbilanz des Bebauungsplanes dargestellt.

Asphalt	3.095
Pflaster	6.663
Gebäude	7.267
Spielplatz	508
Grünfläche	2.726
Uferbegrünung	1.058
Ruderalfläche	8.611
Gesamtfläche	29.928

6. STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG

Die stadttechnische Erschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von vorhandenen Leitungen in den Straßen.

Die Leitungsverlegung erfolgt entsprechend DIN 1998 im öffentlichen Straßenraum. Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung wird durch den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland (ZWA), mit Sitz in Hainichen, betrieben. Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie übernimmt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom mbH). Der zuständige Gasversorger der Region ist das Unternehmen inetz GmbH, eine Tochtergesellschaft von eins Energie in Sachsen. Die Deutsche Telekom AG ist verantwortlich für die fernmeldetechnische Versorgung des Areals.

Die Leitungsführung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu koordinieren.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die zuständigen Versorger für die Trinkwasserbereitstellung für das Plangebiet ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland mit Sitz in Hainichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Dennoch sind bei der Realisierung von Baumaßnahmen alle Vorkehrungen zu treffen, damit keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Falls zutreffend, sind vorhandene Trinkwasserleitungen zu erhalten und zu schützen. Jegliche Beschädigungen sind auszuschließen.

Abwasserentsorgung

Der zuständige Abwasserzweckverband ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland mit Sitz in Hainichen.

Stromversorgung

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie übernimmt die Mitnetz Strom mbH.

Laut Stellungnahme der Mitnetz Strom mbH vom 03.05.202 wird dem geplanten Bauvorhaben unter Beachtung der nachfolgenden Forderungen und Hinweise prinzipiell zugestimmt.

Im angegebenen Baubereich befinden sich Kabelanlagen der Nieder- und Mittelspannungsebene der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Fernwärme

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches liegt eine Fernwärmeleitung. Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde festgesetzt.

Abfall

Die Zuständigkeit für die Abfallerfassung und -beseitigung liegt beim Landkreis Mittelsachsen (Abfallwirtschaftsverband Chemnitz) und wird von der EKM Entsorgungsdienste Kreis Mittelsachsen GmbH durchgeführt.

Gas

Der zuständige Gasversorger der Region ist das Unternehmen inetz GmbH, eine Tochtergesellschaft von eins Energie in Sachsen. Eine gasseitige Erschließung dieses Planungsbereiches ist grundsätzlich über das bestehende Gasversorgungsnetz im Umfeld des Standortes gesichert.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG ist verantwortlich für die fernmeldetechnische Versorgung des Areals.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Empfehlungen aus dem Artenschutzgutachten (Anlage 2) wurden nach Möglichkeit im Bebauungsplan festgesetzt. Negative Auswirkungen auf die Landschaft sind nicht zu erwarten, da die Fläche bereits stark überprägt ist.

Auswirkungen auf den Boden und die Fläche

Da es sich um eine Reaktivierung einer Industriebrache handelt, werden keine weiteren, bisher unbebauten Flächen versiegelt.

Auswirkungen auf das Wasser

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG). Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept mit dem ZWA abgestimmt.

Auswirkung auf die Luft

Meso- und mikroklimatisch werden sich marginal veränderte Luftströmungen, ein erhöhtes Wärmespeicherverhalten durch die Überbauung und untergeordnete Auswirkungen auf die nächtliche Kaltluftbildung ergeben.

Auswirkung auf das Klima

Das Plangebiet und die darin geplanten Nutzungen zur Erzeugung alternativer Energie durch Nutzung der Sonnenenergie für die Wärmeerzeugung und die Gewinnung von elektrischem Strom ist grundsätzlich dafür geeignet.

Auch die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasser oder sonstigen Verwendung zur Verhinderung von Spitzenabflüssen nach Starkniederschlagsereignissen und zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas im Plangebiet (z. B. durch Ausbildung von Dachbegrünungen, privaten Wasserflächen,

örtlichen Versickerungsanlagen) und damit gleichzeitig Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ist möglich.

Durch die Zulässigkeit von Dachbegrünungen, wird eine Reduktion der Abstrahlungswärme erzielt.

Auswirkung auf die Flora

Im Plangebiet sind keine hochwertigen Pflanzbestände vorhanden. Im Zusammenhang mit der Bebauung werden Bäume neu angepflanzt und sonstige unbebaute Grundstücksflächen zumindest begrünt. Hinweise zur Gehölzauswahl sind den Textlichen Festsetzungen- IV- Artenliste zu entnehmen.

Auswirkungen auf die Fauna

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Fauna wird das Artenschutzgutachten von Dr. Volkmar Kuschka zugrunde gelegt (**s. Anlage 2**)

Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt. Es wird nicht mit negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet.

Auswirkungen auf Immissionen

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Nutzung durch ein Urbanes Gebiet führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, zumal die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert.

Auswirkungen auf die Wirtschaft und die sozialen Verhältnisse

Die Stadt Flöha kann in Folge mit der Ansiedlung von Familien rechnen, was sich auf die Demografie und das Gemeinwesen insgesamt stabilisierend auswirkt und langfristig von Steuereinnahmen in ihrem Haushalt profitieren, was die sozialen Leistungen der Kommune stärkt.

Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das Plangebiet ist mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Nutzung durch ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 10 Wohngebäuden führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umgebung, da die Verkehrszunahme aus der Wohnnutzung resultiert, die bereits umliegend vorhanden ist. Die vorhandenen Straßen werden schon jetzt durch Anlieger genutzt.

Die Anbindung an das innerörtliche und regionale Straßennetz sowie das Fuß- und Radverkehrsnetz ist gegeben.

Auswirkungen auf den Bestand

Bei Durchführung der Planung kommt es baubedingt zeitweise zu einer Immissionsbelastung (Lärm, Staub) für die Bewohner benachbarter Gebiete. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten, um unzumutbare Belästigungen auszuschließen.

Während der gesamten Bauzeit muss die Erschließungssicherheit der Nachbarbebauung gewährleistet bleiben.

ANLAGE 1:

BESTANDSPLAN

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „ALTE BAUMWOLLE“

STAND JUNI 2021

ANLAGE 2:
ARTENSCHUTZGUTACHTEN
STAND 10. Juni 2021

ANLAGE 3:

MASTERPLAN REGENENTWÄSSERUNG

ANLAGE 4:

SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE

STAND JUNI 2021

ANLAGE 5:

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP2013)
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008
- Entwurf Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- Flächennutzungsplan der Flöha
- INSEK 2030 Große Kreisstadt Flöha
- Informationen und Abstimmungen mit der Stadtverwaltung Flöha
- Raumplanungsinformationssystem (RAPIS) des Freistaats Sachsen, unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie – Internetauftritt www.smul.sachsen.de/lfulg/
- Dachbegrünung – Leitfaden zur Planung, Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie (BUE).