



GRÜNORDNERISCHER BEGLEITPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN

" STAMMFABRIK " EBERSBACH

BAUHERR: STADT EBERSBACH / SACHSEN

PLANUNG: BAUPLANUNG OBERLAUSITZ GMBH
TAUCHERSTRASSE 35
02625 BAUTZEN
TEL.: 03591/ 37390

DATUM: OKTOBER 1997

INHALTSVERZEICHNIS

Textteil:

1. Grünordnungsplan
2. Beschreibung der Örtlichkeit
3. Aussagen zum Bauland
4. Ziele des Grünordnungsplanes
5. Grünplanerische Maßnahme zur Erschließung
6. Flächenbilanz
7. Auswertung der Flächenbilanz

Anlagen:

- Flächenbilanz
- Bepflanzungsvorschlag

Zeichnungen:

- Grünordnerischer Begleitplan M 1:500

Grünordnerischer Begleitplan

nach § 7 Abs. 2 Sächs. Naturschutzgesetz v. 11. Okt. 1994

1. Grünordnungsplan

Der vorliegende Grünordnungsplan ist für den Bebauungsstandort der ehemaligen "Stammfabrik" in Ebersbach ausgewiesen und ist in Verbindung mit dem Bebauungsplan zu betrachten.

In diesen Unterlagen sind die grünplanerischen Maßnahmen zur Begrünung, Aussagen zur Flächenbefestigung und Gestaltungsmöglichkeiten im Freiflächenbereich aufgezeigt.

2. Beschreibung der Örtlichkeit

Das Gelände der ehemaligen "Stammfabrik" der Textilindustrie liegt mitten im Stadtzentrum. Die Gebäude sind zum Abriß bestimmt und es ist eine orts- und qualitätsgerechte Neubebauung zu schaffen.

Begrenzt wird das Bauland im Norden durch die B 96 (Hauptstraße), im Westen von der Bahnhofstraße (1142). Im Osten grenzen die Grundstücke 1157, 1158, 1163, 1164 und 1172 und in südlicher Richtung die Herrmann-Wünsche-Straße (1145 und 1173) an.

Das Bauland wird von zwei Spreearmen durchzogen, von denen teilweise noch einige Abschnitte überbaut sind. Diese sind freizulegen und mit in die Gestaltung der Freiflächen einzubeziehen.

3. Aussagen zum Bauland

Im Bereich der schon entkernten Fläche befinden sich Abriß- und Bauschuttablagerungen. Auf der Fläche belasteten Erdreiches ist ein Bodenaustausch vorgenommen worden. Der Bauschutt, sofern nicht wiederverwendbar, ist ebenfalls zu entsorgen.

Die aus dem Abriß der Industriebrache geborgenen Materialien, wie z. B. gußeiserner Säulen, Granitplatten, Granitmauern, Natursteinpflaster usw. sind im Bereich kommunikativer Zonen im öffentlichen Grünbereich (Park) sinnvoll einzusetzen. Die geringen Massen an Mutterboden sind zu bergen und vor Baubeginn gesichert auf Halde zu legen und später auf den geplanten Vegetationsflächen aufzubringen.

Bestehende Kanalwandungen der Spreeläufe sind auf ihre Festigkeit und Funktion hin zu prüfen und gegebenenfalls zu sanieren.

Die Natursteinmauer an der östlichen Grundstücksgrenze ist in die Freiflächengestaltung mit einzubeziehen und somit zu sanieren.

Die vorhandenen Laubbäume über einem Stammumfang von 30 cm sind größtenteils zu erhalten und während der Baumaßnahmen im Kron-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Hier gilt die DIN 18920.

Die das Spreeufer umsäumenden Weiden, Ahorn, Erlen und Traubenkirschen sind vom Baugeschehen gänzlich unbelastet zu lassen. Ebenso die neugepflanzten Jungbäume, entlang des südlichen Verbindungsweges.

Aufzählung des Bestandes vorhandener Laubbäume und anderer Gehölze

Name	Anzahl	Stammdurchmesser
Acer platanoides	14 Stück	von 12 - 25 cm
Alnus glutinosa	4 Stück	von 22 - 25 cm
Fraxinus exelsior	1 Stück	11 cm
Prunus padus	Baumgruppe	7 Stämme 20 cm
Salix caprea	1 Stück	20 cm
Salix alba	1 Baumgruppe	3 Stämme 40 cm
	1 Baumgruppe	3 Stämme 50 - 70 cm
Pinus sylvestris	3 Stück	von 16 - 21 cm

Ebenfalls befinden sich ein Haselbusch (4x4m) und zwei Weidenbüsche von ca. 3x3m auf dem Gelände.

- Neupflanzungen am Verbindungsweg:
Stammumfang ca. 14-15 cm

Tilia:	9 Stück
Fagus sylvatica "Atropunicea":	1 Stück
Quercus:	1 Stück

4. Ziele des Grünordnungsplanes

Der Grünordnungsplan genügt den Anforderungen der Eingriffsregelung nach § 8a B.Nat.Ges. und § 9 Sächs.Nat.Sch.Gesetz.

Das Gelände der Stammfabrik ist durch die Industriegebäude stark versiegelt. Nur ca. 15 % der Gesamtfläche (2,05 ha) sind schütterbegrüntes Brachland sowie kanalgeführte Flußläufe.

Durch den kompletten Abriß der alten "Stammfabrik" und der geplanten, aufgelockerten Neubebauung mit ausreichend Anteilen an öffentlichem Grün, wie z.B.: öffentliche Wege, spreelaufbegleitende Grünfläche, Aufweitung des Gewässerlaufes, Spielanlagen, kommunikative Zentren, umgeben von einer stadtparkähnlichen Anlage erfährt die ehemalige Industriebranche eine Aufwertung im Sinne

grünplanerischer Aspekte.

Dabei sind die Belange des Umwelt- u. Naturschutzes sowie die Vorgaben aus der Pflege des Landschaftsbildes bzw. einer gesunden städtebaulichen Entwicklung des Stadtzentrums durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Für den öffentlichen und privaten Bereich sind Pflanzgebote einheimischer Laubbäume festgelegt.

Die Standorte sind dem Grünplanerischen Begleitplan zu entnehmen.

5. Grünplanerische Maßnahmen zur Erschließung

5.1 Bebaute und überbaute Flächen

Zu den bebauten Flächen zählen die Gebäude, überbaute Flächen sind die befestigten Flächen für Straßen, Parkplätze und Gehwege.

Die Befestigung der öffentlichen Parkflächen ist mit wasserdurchlässigem Material, wie z. B.: Ökopflaster, Rasengitterplatten oder fugenweisem Pflaster vorzunehmen.

Im Bereich der Gebäude, Plätze etc. sind die Wege mit hochwertigem Betonsteinpflaster bzw. Naturstein auszubilden.

Die Wegführungen im neuanzulegenden Park sind mit einer wassergebundenen Decke auszubilden. In Bereichen starker Frequentierung, z. B. kommunikativer Außenbereiche zur kulturellen Nutzung, können die Flächen mit geborgenem Granitpflaster befestigt werden.

Eine großflächige Abführung des Oberflächenwassers im Parkbereich ist nicht vorgesehen. Das anfallende Regenwasser soll in die angrenzenden Vegetationsflächen ablaufen.

5.2 Landschaftsgestalterische Elemente und Grünanteil im Bereich geplanter Bebauung

Im Bereich von Gaststätten mit Freiterrassen angrenzend an öffentliche Grünanlagen und Wege sind diese mit mobilen Pflanzkübeln, Pergolen usw. zu begrenzen.

Auf unbefestigten Flächen privater Grundstücke sind ortstypische Laubgehölze zu pflanzen. Standorte für Laubbäume sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Zur Auflockerung und Fassadengestaltung können diese mit Klettergehölzen begrünt werden.

Die Stützmauer zwischen Baufeld 5 u. 6 ist zu beranken.

5.3 Gestaltung der kleinen Parkanlage

Die Anlage hat eine ungefähre Größe, einschließlich Aufweitung Spree, von 5800,00 m².

Zu erreichen ist sie von der B 96, vom Wohngebiet sowie von der Herrmann-Wünsche-Straße aus.

Zur Querung der Spree sind 4 Brücken vorgesehen.

Davon sind zwei neu zu errichten und zwei sind zu sanieren.

Aufgeteilt ist der Park in mehrere Kommunikationszentren.

Für Spiel und Bewegung sind ein Wasserspielplatz und ein Spielhaus (ehemal. Trafostation) geplant. Die großzügig angelegte Liegewiese kann ebenfalls zum Spielen genutzt werden.

Dazwischen liegen, verbunden mittels geschwungenen Wegen aus sandgeschlämmter Schotterdecke beschattete Parkinseln mit Parkbänken. Evtl. können in diesen Bereichen Plastiken oder geborgene Materialien aus den Abrißgebäuden aufgestellt werden.

Die Granitsteinmauer, östl. Begrenzung der Parkanlage, bleibt in ihrer Form und Lage bestehen und ist gegebenenfalls zu sanieren. In diesem Bereich ist die Fläche mit großformatigen Granitsteinen zu befestigen. Umgrenzt wird die Fläche mit Pergolen. Das schafft einen separaten Raum in der Anlage, welcher vielfältig auch zu kulturellen Zwecken genutzt werden sollte.

Durchzogen wird das Gelände von zwei Spreearmen, die größtenteils in Granitwandungen geführt werden.

Zur Gestaltung der Parkanlage ist ein Teil des Spreelaufes aufzuweiten. Dabei ist die Einfassung (Granitmauer) zu entfernen. Das Ufer steigt über eine sanfte Böschung in Richtung Park. Befestigt wird uferseits durch Granitsteine und Kiesaufschüttungen mit nachfolgender Bepflanzung.

Die Bepflanzung der Anlage erfolgt mit ortstypischen, einheimischen Laubgehölzen. Aus gestalterischen Gründen und als Blickfang können auch buntlaubige Arten zum Einsatz kommen.

Die Standorte der Bäume sind dem Grünordnerischen Begleitplan zu entnehmen. Eine Pflanzenliste ist in der Anlage beigelegt.

6. Flächenbilanz

Das Gelände der alten Stammfabrik umfaßt eine Größe von 20.500,00 m². Davon ist der größte Teil bebaute Industriebrache. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung waren die Glasfabrik sowie einzelne Gebäude schon abgerissen. Diese sind aber in der Flächenbilanz wie die anderen befestigten Flächen gewertet worden.

Die bestehenden und freigelegten Spreearme sowie der Ufergehölzraum mit heimischen Großbäumen, in südöstlichen Teil der Fläche, sind unverändert in die geplante Flächenbilanz übernommen worden, da an diesen Flächen keine Veränderungen vorzunehmen sind.

Für die bestehende Fläche errechnet sich, ausgehend von der Hessischen Punktliste, ein Biotopwert von 117.464 Punkten. In diese Wertung sind 33 bestehende Laubbäume über 30 cm Stammumfang und 11 Neupflanzungen eingeflossen.

In der Bilanz der geplanten Baumaßnahme werden die 11 Neupflanzungen sowie die 11 zu erhaltenden Laubbäume als vorhanden berechnet. Dazu kommen neben dem Bestand 96 neuzupflanzende Laubbäume.

Die Parkanlage mit ca. 5460,00 m² umfaßt Spielanlagen, Liegewiese, Wege und Plätze, Ruheinseln usw., ist als öffentliche Grünanlage zusammengefaßt. Ausgenommen ist die Spreeaufweitung mit ~340,00 m².

Für privates Grün im Bereich der Wohngebäude bleiben abzüglich befestigter Flächen ~3.300,00 m². Befestigte Flächen unterteilen sich in nichtbegrünte Dachflächen, PKW-Stellflächen sowie Zufahrtsstraßen, Wege und Plätze.

In der Gegenüberstellung von Bestand	117.464 Punkten
und geplanter Bebauung	228.553 Punkten

ergibt sich ein Überschuß von	+ 111.089 Punkten
	=====

7. Auswertung der Flächenbilanz


Mit einem Überschuß von 111.089 Biotoppunkten ist rechnerisch dokumentiert, daß dieser Bauungsstandort eine Aufwertung nach grünplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten aufweist. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen zu erwägen.

Die ehemals vorhandene fast geschlossene Bebauung der "Stammfabrik" steht einer aufgelockerten Bebauung von Wohn- und Geschäftshäusern, bereichert durch öffentliches Grün, wertbringend gegenüber. Der rechnerische Überschuß sollte aber nicht zur Einsparung evtl. geplanter Grünmaßnahmen führen. Jede entsiegelte Fläche ist für die gesamte ökologische Bilanz notwendig und sollte berücksichtigt werden. So sind wertvolle ökologische Standorte, wie der Ufergehölzsaum am Spreelauf und vorhandene Großbäume eine solide Grundlage für die Grünaufwertung dieses Standortes.

Durch die vielfältige Gestaltung des Standortes, wie z. B. aufgelockerte Bebauung, Raumöffnungen zu kommunikativen Zwecken, Möglichkeiten für Erholung, Spiel und kultureller Betätigung gewinnt die Stadt Ebersbach mit diesem Bereich ein neues Zentrum.

Die Zielsetzung, aus einer unbrauchbaren, das Stadtbild negativ beeinträchtigenden Bebauung ein urbares Zentrum zu schaffen, ist mit diesem Standort, unter Beachtung der angegebenen grünplanerischen Aspekte, erfüllt.

Bautzen, d. 30.10.1997



K. Celis
Dipl.Ing. f. LGB

ANLAGEN

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme : "Stammfabrik Ebersbach"

Blatt : 1 Kreis - Nr. : Maßnahmen - Nr.

Nutzungs - / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop - / Nutzungsart vor Maßnahme	Biotopwert vorher Sp. 2 x Sp. 3	Biotopwert nachher Sp. 2 x Sp. 4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 5	Spalte 6
Übertrag				
<u>Bestand</u>				
04.400 Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht	50	500,00 m ²	25.000	
05.260 Kanäle ausgebauter Flußabschnitte (Spreearme)	23	1.100,00 m ²	25.300	
11.224 Rasenfl. neu	10	1.300,00 m ²	13.000	
Summe / Übertrag		2.900,00 m ²	63.300	
Biotopwertdifferenz : Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf dem letzten Blatt für Gesamtmaßnahme				
Planung :			Bei Ersatzmaßnahmen :	
Grundstücksbereitstellung :			Sa. _____ DM	
Technische Baumaßnahme :				
Biologische Baumaßnahme :				
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen			Bei Ersatzmaßnahmen - - nahmen DM/Punkt	

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme : "Stammfabrik" Ebersbach

Blatt : 2 Kreis - Nr. :

Maßnahmen - Nr. :

Nutzungs - / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop - / Nutzungsart vor Maßnahme	Flächenanteil (m ²) nach Maßnahme	Biotopwert vorher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 2 x Sp. 4	Biotopwert nachher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 2 x Sp. 4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Übertrag		2.900,00 m ²		63.300	
10.510 völlig versiegelte Fläche (Industriebrache)	3	17.600,00 m ²		52.800,00	
04.100 Bäume vorhanden.	31	44 St.		1.364,00	
Summe / Übertrag		20.500,00 m ²		117.464,00	
Biotopwertdifferenz : Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf dem letzten Blatt für Gesamtmaßnahme					
Biotopwertdifferenz :					
Bei Ersatzmaßnahmen - nahmen DM/Punkt					
Sa. _____ DM					

Planung :
 Grundstücksbereitstellung : _____
 Technische Baumaßnahme : _____
 Biologische Baumaßnahme : _____

Bei Ersatzmaßnahmen :
 Sa. _____ DM

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme : "Stammfabrik Ebersbach"

Blatt : 3 Kreis - Nr. :

Maßnahmen - Nr.

Nutzungs - / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop - / Nutzungsart vor Maßnahme	Biotopwert vorher Sp. 2 x Sp. 3	Biotopwert nachher Sp. 2 x Sp. 4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 5	Spalte 6
Übertrag				
<u>Gepante Baumaßnahme</u> - vom Bestand übernomm. 04.400 Ufergehölzsaum heimisch	50			25.000
05.260 Kanäle ausgebaute Flußabschnitte (Spreearme)	23	500,00 m ²		25.300
04.100 Bäume vorhanden.	31	22 Stück		682
05.338 natürliche Kleingewässer (Aufweitung Spree)	29	340,00		9.860
Summe / Übertrag				60.842
Biotopwertdifferenz : Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf dem letzten Blatt für Gesamtmaßnahme				
Biotopwertdifferenz :				
Bei Ersatzmaßnahmen : Sa. DM				
Bei Ersatzmaßnahmen : Sa. DM				
Planung : Grundstücksbereitstellung : Technische Baumaßnahme : Biologische Baumaßnahme :				
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen				

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme : "Stammfabrik Ebersbach"

Blatt : 4 Kreis - Nr. : Maßnahmen - Nr.

Nutzungs - / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop - / Nutzungsart vor Maßnahme	Flächenanteil (m ²) je Biotop - / Nutzungsart nach Maßnahme	Biotopwert vorher Sp. 2 x Sp. 3	Biotopwert nachher Sp. 2 x Sp. 3	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	
Übertrag					60.842	
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3		4.000,00 m ²		12.000	
10.743 Fassadenbe- grünung Neuanlage	13		115,00 m ²		1.495	
10.540 Rasenpflaster (Stellflächen)	7		2.800,00 m ²		19.600	
11.221 Öffentl. Grün- anlagen, Wege	14		5.460,00 m ²		76.440	
10.510 Straßen versieg.	3		3.000,00 m ²		9.000	
04.100 Bäume neu	31		96 Stück		2.976	
11.212 priv.Grün,Hausgärt.	14		3.300,00 m ²		46.200	
Summe / Übertrag				117.464	228.553	
Biotopwertdifferenz : Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf dem letzten Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz : Überschuß: 111.089 Punkte		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen				Bei Ersatzmaßnahmen : Sa. ./. DM		
Planung : Grundstücksbereitstellung : _____ Technische Baumaßnahme : _____ Biologische Baumaßnahme : _____				Bei Ersatzmaß - nahmen DM/Punkt		

Bepflanzungsvorschlag für den Standort "Stammfabrik" in Ebersbach

Baumarten

botanischer Name

Acer negundo	Eschenahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica in Sorten	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus alba	Silberpappel
Populus canadensis	Holzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher

Cornus alba in Arten	Tatarischer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Enonymus europaeus	Gem. Spindelstrauch
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Bodendecker

Hedera helix
Vinca minor

Efeu
Immergrün

Kletterpflanzen

Bryonia dioica
Calystegia sepium
Clematis vitalba
Humulus lupulus
Rubus fruticosus
Vicia cracca
Solanum dulcamara
Hedera helix
Parthenocissus tricuspidata

Rote Zaunrübe
Zaunwinde
Waldrebe
Hopfen
Brombeere
Vogelwicke
Bittersüßer Nachtschatten
Efeu
Wilder Wein

ZEICHNUNGEN
