

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. I/2 der Stadt Zittau
"Teilbebauungsplan südlich der Neusalzaer Straße"

G l i e d e r u n g

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Plangebiet
 - 2.1 Lage des Plangebietes
 - 2.2 Abgrenzung des Plangebietes
 - 2.3 Bestandsangaben zum Plangebiet
3. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Zittau
4. Allgemeine Ziele und Zwecke
5. Planungsgrundsätze und Festsetzungen
 - 5.1 Bauliche Nutzung
 - 5.1.1 Gewerbegebiet
 - 5.1.2 Sondergebiet
 - 5.1.3 Sonstige Flächen
 - 5.2 Verkehr
 - 5.2.1 Ruhender Verkehr
 - 5.2.2 Fließender Verkehr
 - 5.3 Begrünung
 - 5.3.1 Öffentliches Grün
 - 5.3.2 Privates Grün
 - 5.4 Technische Infrastruktur
 - 5.5 Belange des Umweltschutzes
 - 5.6 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
6. Ergebnis der Abwägung der Anregungen und Bedenken
7. Bodenordnung und Erschließungsanlagen
8. Kostenschätzung
9. Verfahrensablauf

1. Erfordernis der Planaufstellung

Nach § 8 BauGB erhält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für Maßnahmen zum Vollzug des BauGB.

Mit Beschluß des Parlamentes 38/07/90 v. 26.7.90 und dem dazu gefaßten Satzungsbeschluß 45/08/90 v. 30.8.90 sowie der Präzisierung im Beschluß Nr. 97/09/91 v. 12.9.91 zu B-Plänen für das Gebiet Pethau wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes, südlich der Neusalzaer Straße, beschlossen.

Gemäß dem § 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit dem § 8 Abs. 4 BauGB ist, in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanvorentwurfes und der Rahmenplanung für das Gebiet Pethau, die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes für die geordnete städtebauliche Entwicklung dringend erforderlich.

Die geplanten Gewerbe- und Sondergebietsflächen werden für die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Betriebe vorgesehen, um der bestehenden Nachfrage und der dringend erforderlichen Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen.

2. Plangebiet

2.1 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Stadt Zittau mit der Zugehörigkeit zum Ortsteil Pethau. Es gehört zum Stadtrandgebiet und bildet mit der Neusalzaer Straße (B 96) die Verbindung zur Nachbargemeinde Mittelherwigsdorf.

2.2 Abgrenzung des Plangebietes

Das im Plan umgrenzte Gebiet beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 146/1, 146/2, 190/1, 191, 204/1, 205/1, 207/1, 208/1, 208/3, 210/1, 210/3, 211/2, 211/6, 212/6, 213, 214, 215/1, 216, 217, 218/1, 218/2, 219, 220/1, 220/2, 220/4, 220/7, 221/1, 222/3, 224/1, 225/1, 225/2, 2130/1.

Markante Abgrenzungen des Bebauungsplangebietes Nr. I/2 sind die Stadtgrenze im Norden, die Reichsbahntrasse (Zittau-Dresden) im Süden, die geplante Umgehungsstraße im Westen und die B 96 (Bereich Unterführung) im Südosten sowie die vorgesehene Erschließungsstraße (Stichstraße) im Nordosten.

2.3 Bestandsangaben zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. I/2 umfaßt 27,41 ha. Davon entfallen 8 % auf privaten Grundbesitz.

Entlang der B 96, die Bestandteil des überörtlichen Verkehrsnetzes und von herausragender Bedeutung für das westliche Einzugsgebiet der Stadt ist, besteht bereits ältere Bebauung, die teilweise gewerblich genutzt wird und teilweise dem Wohnen dient.

Der größte Teil der künftigen Gewerbefläche war bis 1989 in der Nutzung für den Braunkohleverladebahnhof vorgesehen und ist daher teilweise entsprechend umgebaut und erschlossen. Durch die Schließung des Tagebaus Olbersdorf wird die Nutzung dieser Fläche als Kohleverladebahnhof hinfällig.

Auf Grund der bereits durchgeführten Baumaßnahmen für den Braunkohleverladebahnhof im Plangebiet sind Teile einer Gleisanlage und Gebäude (Stellwerk, Bürogebäude) sowie die für diese Nutzung vorgesehene Erschließung (Wasser, Strom) vorhanden.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet ein Umspannwerk, nördlich der B 96, mit einer südlich verlaufenden 110 kV-Freileitung.

Das gleichmäßig südlich abfallende Gelände wurde im Zuge o.g. Baumaßnahme teilweise stark umgestaltet.

In dem Plangebiet sind unterschiedliche, teilweise komplizierte geologische Verhältnisse vorhanden.

Für das Gesamtbebauungsplangebiet Pethau wurde, im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung Zittau, ein ingenieurgeologisches Gutachten erarbeitet, das detaillierte Aussagen zur Bodenbeschaffenheit gibt. Daraus geht grundsätzlich hervor, daß unter der Bodenbildung überwiegend Löß- und Gehängelehm folgt, bestehend aus einem tonigen Schluff mit wechselnd sandigen bis kiesigen, oft steinigen Bestandteilen. Die im Gebiet in unterschiedlicher Teufe anstehenden elsterglazialen Beckenbildungen, wie Bändertone/-schluffe und Bändersande sind aufgrund ihrer bodenmechanischen Eigenschaften stark rutschungsbegünstigend.

Gegenwärtig wird für die Böschung am ehemaligen Kohleverladebahnhof ein Standsicherheitsgutachten, einschließlich der Klärung der Lagerverhältnisse durch Bohrungsneuaufschlüsse, erarbeitet.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Zittau

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/2 sind aus dem Flächennutzungsplanvorentwurf (Bearbeitungsstand Juli 1990) entwickelt und berücksichtigen den Entwurf zur städtebaulichen Rahmenplanung des Gesamtgebietes Pethau (informelle Planung).

Der Bebauungsplan steht im räumlichen Zusammenhang mit weiteren vorgesehenen Bebauungsplänen, entsprechend der Rahmenplanung, und sich daraus ergebenden Festsetzungen (u.a. Umgehungsstraße, Kreuzungspunkt B 96/Erschließungsstraße GE-nördl. und GE-südl.).

Die Anpassung an Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgte gemäß raumordnerischer Stellungnahme des Regierungspräsidiums, Abt. Umwelt und Regionalentwicklung.

Für das Gebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke

Ziel der Erstellung des B-Planes Nr. I/2 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in den entsprechend Punkt 2.2 formulieren Grenzen, ist es, gemäß der

gewünschten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet, Festsetzungen unter Berücksichtigung der unter Punkt 5 aufgeführten Planungsgrundsätze treffen zu können.

Unter dieser Voraussetzung können Flächen bereitgestellt werden, die die Ansiedlung investitionswilliger, mittelständiger Unternehmen ermöglichen und zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen sollen.

Der Bebauungsplan ist Grundlage für weitere, gemäß BauGB, erforderliche Maßnahmen.

5. Planungsgrundsätze und Festsetzungen

Planungsgrundsätze sind, die städtebauliche Neuordnung durch planungsrechtliche Festsetzungen so zu treffen, daß die Voraussetzungen zur Ansiedlung von dringend benötigtem Gewerbe, unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen, städtebaulich geregelt werden.

Grundlage der zu treffenden Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung sind die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

5.1 Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung des Plangebietes wird aus Gestaltungsgründen des Landschaftsbildes, aus städtebaulichen Gründen, auf Grund nachrichtlicher Übernahme und auf Grund der Umweltverträglichkeit eingeschränkt.

Die Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit einzelner Betriebe oder Anlagen für bestimmte Bereiche des Baugebietes wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Orientierung an dem Abstandserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21.3.1990) berücksichtigt.

5.1.1 Gewerbegebiet

Planungsgrundsätze:

Zur Förderung der Wirtschaftskraft der Region und der Bereitstellung von Arbeitsplätzen ist es erforderlich, Gewerbeflächen in ausreichender Größe bereitzustellen.

Durch die örtliche Bedeutung der B 96, einen möglichen Gleisanschluß und teilweise bereits erschlossenes Gelände, ist das Plangebiet als günstig zu bezeichnen.

Aufgewertet wird das Gebiet durch die geplante Umgehungsstraße zwischen den Bundesstraßen, die für den Planbereich eine Nord-Süd-Anbindung bietet.

Die überbaubaren Flächen sind großzügig festgesetzt, damit die

erforderliche Freiheit für die Gewerbeansiedlung (z.B. Stellung der Baukörper) erhalten bleibt.

Festsetzungen:

Festgesetzt werden Gewerbegebiete gemäß §§ 1 und 8 BauNVO.

Das Baugebiet ist aus städtebaulichen Gründen, die sich aus dem hängigen Gelände ergeben, nach Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 und 17 BauNVO in der Baumassenzahl, der Grundflächenzahl sowie der Traufhöhe differenziert gegliedert. Die einzelnen Festsetzungen sind aus dem Plan ersichtlich.

In folgenden Bereichen werden die überbaubaren Flächen eingeschränkt:

1.

Im Bereich der 110 kV-Freileitung und des Schutzstreifens (Abstand von der Achse der Freileitung beidseitig 50 m) ist eine Bebauung nur mit Zustimmung des Inhabers des Leitungsrechtes (ESAG) möglich.

2.

Im Bereich der 10 kV-Erdleitungen sind beidseitig 5 m sowie im Bereich der Gasleitung NW 125 beidseitig 5 m, nur Stellplätze zulässig.

Die Realisierung ist jedoch nur in Abstimmung mit den Betreibern möglich. Hier sind Flächen als "nicht überbaubar" festgesetzt, lediglich wegen der in der Örtlichkeit vorhandenen Leitungstrassen.

3.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden Streifen unterschiedlicher Breite festgesetzt, die von jeder Bebauung freizuhalten sind und gemäß der Festsetzungen im Punkt 5.3 zu bepflanzen sind. Die Maße der Streifen sind im B-Plan eingetragen.

Die im Bereich des Plangebietes parallel zur B 96 verlaufende Baugrenze wird wegen des künftig 4-spurigen Ausbaus der B 96, wie in Punkt 5.2.2 beschrieben, festgesetzt.

5.1.2 Sondergebiet

Planungsgrundsätze:

Auf Grund der Stadtrandlage und der günstigen Erreichbarkeit des Gebietes wird mit der Einordnung des Sondergebietes dem Bedarf und den umfangreichen Ansiedlungswünschen großflächiger Handelseinrichtungen mit nicht innenstadtrelevanten Branchen Rechnung getragen.

Festsetzungen:

Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO mit der Nutzungsbeschränkung, daß nur Baumärkte und Autohandel zulässig sind.

Die im Punkt 5.1.1 aufgeführten Einschränkungen zur Überbaubarkeit bestimmter Flächen sind für die zutreffenden Bereiche des Sondergebietes in gleicher Art und Weise (1.-3.) festgesetzt.

5.1.3 Sonstige Flächen

Die Eisenbahnstrecke Zittau-Dresden wird als Fläche für Bahnanlagen und im Kreuzungsbereich mit den Straßen (im schraffierten Bereich) nach § 9 (3) BauGB als Straßenverkehrsfläche und Fläche für die Reichsbahn in übereinanderliegenden Ebenen festgesetzt.

Das Umspannwerk nördlich der B 96 wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

5.2 Verkehr

5.2.1 Ruhender Verkehr

Planungsgrundsätze:

Bereitstellung von Parkflächen für Fahrzeuge.

Festsetzungen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Parkstreifen und Parkbuchten wie im B-Plan dargestellt, festgesetzt.

Festsetzungen zur Bepflanzung dieser Flächen sind im Punkt 5.3.1 enthalten.

5.2.2 Fließender Verkehr

Planungsgrundsätze:

Aufgrund der überörtlichen Bedeutung der B 96 wird ein künftiger 4-spuriger Ausbau, der Linksabbiegerspuren und durch Straßenbegrenzungsgrün getrennte Geh- und Fahrradwege vorsieht, erforderlich. An geeigneter Stelle werden Haltestellen für den ÖPNV geschaffen.

Um die B 96 zu entlasten ist, in Verbindung mit angrenzenden Bebauungsplänen, eine 2-spurige anbaufreie Umgehungsstraße mit Knotenpunkt an der B 96 und Brückenbauwerk über die Gleisanlage geplant. Sie stellt einen Teilabschnitt des äußeren Stadtringes von Zittau dar.

Das Gewerbegebiet, welches starkes Gefälle nach Süden hat, kann nur optimal erschlossen werden, wenn parallel zur Neusalzaer Straße, also längs durch das Gewerbegebiet, Erschließungsstraßen geführt werden. Hierdurch ist eine kleinteilige Aufteilung des Geländes möglich.

Um das Plangebiet mit nur einem Knotenpunkt an die B 96 anzubinden, sind die inneren Erschließungsstraßen als Sackgassen mit Wendehammer geplant. Zwischen der mittleren und der unteren (parallel zur Bahn verlaufenden) Erschließungsstraße ist die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, der auf Grund technologischer Bedingungen eine höhenmäßige Geländedifferenzierung benötigt, günstig.

Für die Grundstücke entlang der Reichsbahntrasse ist ein Gleisanschluß möglich.

Ein Anschluß an das südlich angrenzende Gewerbegebiet wird durch eine Unterführung der Gleisanlage vorgesehen.

Festsetzungen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Verkehrsflächen wie im B-Plan dargestellt, festgesetzt.

Um den Verkehr auf der B 96 nicht höher zu belasten, sind private Ein- und Ausfahrten an der südlichen Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Die Anbindung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen erfolgt durch die Festsetzung der inneren Erschließungsstraßen.

Bei wachsender Verkehrsdichte ist in Zukunft ein 4-spuriger Ausbau der B 96 geplant. Aus diesem Grund wird die im südlichen Bereich des Plangebietes parallel zur B 96 verlaufende Baugrenze mit einem Abstand von 20 m im Nord-Osten und einem Abstand von 22 m südöstlich (Kreuzungsbereich) festgesetzt.

Die neue Umgehungsstraße zwischen der B 96 und der Reichsbahnstrecke wird als anbaufreie Straßenverkehrsfläche festgesetzt und im Bereich der Eisenbahnüberführung mit der Fläche der Reichsbahn verknüpft.

Die Verknüpfung mit der Fläche der Reichsbahn gilt für die Unterführung der B 96 und der südlichen Erschließungsanbindung entsprechend.

5.3 Begrünung

5.3.1 Öffentliches Grün

Planungsgrundsätze:

Durch die unmittelbare Nähe des Waldbestandes am Schülerberg (Naturschutz) im westlich angrenzenden Gebiet, ergeben sich zwingende Bindungen an die Begrünung des Bebauungsplangebietes.

Geplant sind umfangreiche Grünflächen entlang der neuen Umgehungsstraße, die sich im Zusammenhang mit südlich anschließenden Plangebietes, bis zur Mandauaue hinziehen.

Weiterhin ist aus landschaftspflegerischen Gründen eine konsequente Durchgrünung des Baugebietes erforderlich.

Festsetzungen:

Festgesetzt werden Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, entlang der geplanten Umgehungsstraße und im Zwickel der inneren Erschließungsstraßen als öffentliche Grünfläche.

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind unter Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Rasenflächen sind als Mähwiese anzulegen.

Die für die Bepflanzung freizuhaltenden Flächen sind mit hochstämmigen, heimischen Laubbäumen und standortgerechten Sträuchern dicht zu bepflanzen. In Ein- und Ausfahrtbereichen soll die Bepflanzung aus Gründen der Verkehrssicherheit 70 cm nicht überschreiten.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungsräume, Parkbucht, Parkstreifen) werden hochstämmige heimische Laubbäume festgesetzt.

Auf 5 und mehr Stellplätze soll eine Baumscheibe auf einer nicht befestigten Fläche von der Größe eines Stellplatzes vorgesehen werden.

5.3.2 Privates Grün

Planungsgrundsätze:

Um den Grünanteil im Plangebiet aus Gründen des Umweltschutzes sowie aus städtebaulicher Sicht optimal zu gestalten, wird eine Mindestgröße von Pflanzflächen, bezogen auf das Gesamtgrundstück, und entlang der Verkehrsflächen innerhalb der privaten Flächen vorgesehen.

Festsetzungen:

Festgesetzt werden Grünflächen, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB, entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen in Streifen unterschiedlicher Breite, wie im Plan kenntlich gemacht, als nur für Bepflanzung zulässige Flächen.

Die im Punkt 5.3.1 getroffenen Festsetzungen der Bepflanzungsart, der für eine Bepflanzung freizuhaltenen Flächen, trifft für die privaten Flächen in gleicher Art und Weise zu.

10 % der Grundfläche unterliegt dem Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB und dem § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB, das heißt, daß die privaten Grünflächen mindestens 10 % der Grundfläche betragen und unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze, wie hochstämmige Laubbäume, bepflanzt werden sollen.

5.4 Technische Infrastruktur

Planungsgrundsätze:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich zahlreiche Versorgungsleitungen (Gas, Strom) der Energieunternehmen, die eine Bebauung der Bereiche einschränken.

Weiterhin sind durch den geplanten Bau des Braunkohleverladebahnhofes zahlreiche Erschließungsmaßnahmen (Wasser, Abwasser, Brauchwasser) vorgenommen worden, die für die neue Ansiedlung weitgehend genutzt werden sollen.

Die Entwässerung der neuen Verkehrsnetze und der Flächenbefestigung der einzelnen Betriebe und Anlagen wird durch einen gesonderten Erschließungsplan sichergestellt.

Festsetzungen:

Festgesetzt werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen, wie im Plan kenntlich gemacht.

Die im Punkt 6.1.1 aufgeführten Festsetzungen zur Einschränkung der überbaubaren Flächen für die 110 kV-Freileitung, zur 10kV-Erdleitung und der Gasleitung NW 125 sind gleichfalls Festsetzungen zur technischen Infrastruktur.

5.5 Belange des Umweltschutzes

Planungsgrundsätze:

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden die möglichen Lärmbeeinträchtigungen, die Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie die geologischen und hydrologischen Bedingungen durch Einarbeitung von Festsetzungen bestimmter Maßnahmen (Punkt 5.1.-5.3., 6.) entsprechend berücksichtigt.

Die Ergebnisse des ingenieurgeologischen Gutachtens zur Böschungsrutschung Kohleverladebahnhof und das Gutachten zur Altlastenuntersuchung finden in den weiteren Bearbeitungsstufen, gemäß BauGB, Berücksichtigung.

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben werden die Forderungen des 4. BImSchG vom 24. Juli 1985 berücksichtigt.

Durch die geplante Umgehungsstraße sind für das westlich angrenzende Watzdorf-Heim Lärmbelastigungen zu erwarten.

Festsetzungen:

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 ein Lärmschutzschall an der westlichen Straßenbegrenzung der geplanten Umgehungsstraße, Höhe 6 m über Straßenoberkante, sowie die unter Planungsgrundsätzen genannten Punkte der getroffenen Festsetzungen.

5.6 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Planungsgrundsätze:

Im Bereich des Plangebietes soll ein Gewerbepark entstehen, der sich mit seinen GE- und SO-Flächen behutsam in das umgebende Landschaftsbild einfügt. Geplant ist eine aufgelockerte Bebauung mit starker Durchgrünung, die sich mit ihrer Baumasse dem südlich abfallenden Gelände anpaßt.

Festsetzungen:

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen als offene Bauweise festgesetzt.

Auf Grund der Hanglage des Gebietes wird der Planbereich gemäß §§ 16 und 17 BauNVO nach dem Maß der baulichen Nutzung gegliedert. Die unterschiedlichen Festsetzungen sind aus dem Plan ersichtlich.

Die folgenden Gestaltungsvorschriften sollen gleiche gestalterische Rahmenbedingungen für Baumaßnahmen im Plangebiet treffen:

1.

Für das Gewerbe- und Sondergebiet werden folgende Dachformen und Dachneigungen festgesetzt:

SD = Satteldach 20° bis 30° Dachneigung für Bürogebäude

ZD = Zeltdach 20° bis 30° Dachneigung

FD = Flachdach nur in Verbindung mit gliedernden Elementen, die die angestrebte Dachausbildung (SD, ZD) erkennen lassen

2. Bauweise

Die maximale Einzelgebäuelänge wird für das Plangebiet mit 50 m festgesetzt. Sind im Ausnahmefall aus Gründen der betrieblichen Anlagen höhere Gebäuelängen erforderlich, so sind diese entsprechend zu gliedern.

Die maximale Gebäudehöhe innerhalb der GE-Flächen wird mit 16 m und in der Sondergebietsfläche mit 11 m festgesetzt. Ausnahmen zur maximalen Gebäudehöhe sind auf Grund technologischer Betriebsbedingungen möglich.

Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhen sind ebenfalls nur ausnahmsweise und nur auf Grund technologischer Zwänge der be-

trieblichen Anlagen zulässig.

Ausnahmsweise sind nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO im Gewerbegebiet Wohnungen in einem Flächenstreifen zulässig, jedoch nur in einer Tiefe von 15 m, gemessen von der vorderen, parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufenden Baugrenze, und nur entlang der inneren Erschließungsstraßen.

5.6. Sonstige Belange

Im ausgewiesenen Baugebiet wird teilweise eine vorhandene Wohnbebauung als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Die Notwendigkeit für diese Maßnahme begründet sich:

1. aus dem zukünftigen 4-spurigen Ausbau der B 96 und
2. aus der sinnvollen Gliederung des BP-Gebietes, die
3. eine effektivere Nutzung der Fläche anstrebt.

Im Kurvenbereich der B 96 im östlichen Teil des Plangebietes ist ein lageunsicherer Bergbau-Tageschacht bekannt. Der Bereich ist im Plan kenntlich gemacht und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6. Ergebnis der Abwägung der Anregungen und Bedenken

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vorgebrachte Bedenken und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) berücksichtigt werden Bedenken und Anregungen:
Bürgerbeteiligung

Im Auslegungszeitraum des B-Planentwurfes vom 1.8.-6.9.91 im Rathaus wurden durch die Bürger keine Eintragungen mit Hinweisen, Anregungen und Bedenken in das Auslegungsbuch vorgenommen.

An der am 1.8. 1991 im Rathaus geplanten Darlegung und Anhörung zum Entwurf nahmen keine Bürger teil.

Träger öffentlicher Belange (TÖB)

TÖB-Bezeichnung, Anschrift
Datum der Stellungnahme
Bedenken u. Anregungen / Abwägung

Regierungspräsidium Dresden
Abt. Umwelt u. Regionalentwicklung
Aug.-Bebel-Str. 19
O - 8020 Dresden

7.8.91

Das Regierungspräsidium verweist auf die raumordnerische Stellungnahme vom 22.5.91, die im Rahmen des Flächennutzungsplanvorentwurfes Zittau abgegeben wurde. Keine der darin genannten Ziele der Siedlungsentwicklung und Landschaftsplanung widersprechen dem Bebauungsplan.

Regierungspräsidium Dresden
Bereich Geologie
Angelikastr. 11
O - 8060 Dresden

30.7.91

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB hat das Regierungspräsidium, Bereich Geologie, mit Schreiben vom 6.5.91 Stellung bezogen, auf die bei der nochmaligen Beteiligung am Entwurf verwiesen wird.

Im Schreiben vom 6.5.91 werden durch den Bereich Geologie Probleme zur Standsicherheit des Geländes und der Böschungen angesprochen.

Die GEOS Ingenieurgesellschaft mbH Freiberg/Sachsen wurde durch die Stadtverwaltung Zittau, gemäß Wirtschaftsvertrag vom 12.12.1990, mit einem Ingenieur- und hydrogeologischen Gutachten zur Flächennutzungsplanung, einschließlich der Teilfläche Pethau, und entsprechend Vertrag vom 5.9.1991 mit einem ingenieurgeologischen Vorgutachten zur Rutschung am Kohleverladebahnhof beauftragt.

Die Ergebnisse der Gutachten werden im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes, insbesondere des Erschließungsplanes, berücksichtigt.

Regierungspräsidium Dresden
Abt. Straßenbau und Verkehr
Referat 40
Aug.-Bebel-Str. 19
O - 8020 Dresden

7.8.91

Die Abteilung Straßenbau und Verkehr Regierungspräsidium Dresden verweist auf den Knotenpunkt an der B 96, dessen Detailplanung mit dem Straßenbauamt Bautzen abzustimmen ist. Eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt Bautzen erfolgte mehrmalig auf Grundlage der durch diesen TÖB abgegebenen Stellungnahmen vom 18.6.1991 und 6.9.1991. Der Hinweis, daß die Möglichkeit eines künftigen 4-spurigen Ausbaus zu beachten ist, wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Arbeitshygieneinspektion
Von-Ossietzky-Str. 43
O - 8900 Görlitz

2.8.91

Diese Behörde verweist auf das Bundesimmissionsschutzgesetz und die DIN TA Lärm, die der Planung zugrunde liegen und eingehalten werden müssen.

**Sächsisches Staatsministerium
für Wirtschaft und Arbeit
Budapester Str. 5
O - 8010 Dresden**

1.8.91

Der Hinweis auf eine maximale Höhe von 100 m für Bauwerke und 30 m für Anlagen, wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erreicht.

**Handwerkskammer
Lessingstr. 32
O - 8800 Zittau**

1.7.91

Die Anregungen der Handwerkskammer im Gewerbegebiet Flächen für das Handwerk einzuplanen, wurde berücksichtigt.

**Bergbaubehörde Chemnitz
Zwickauer Str. 403
O - 9000 Chemnitz**

1.8.91

Dieser TÖB weist daraufhin, daß im Planbereich eine stillgelegte bergbauliche Anlage vorhanden ist. Diese Anlage wird entsprechend der Bekanntmachung des Bergamtes nachrichtlich in den Bebauungsplan eingezeichnet. Entsprechend der Stellungnahme wird dieser Bereich von jeglicher Bebauung freigehalten.

**Bergamt Borna
Witznitzer Werkstraße
O - 7200 Borna**

22.8.91

Diese Behörde verweist auf die Stellungnahme des Bergamtes Chemnitz und bringt keine weiteren Anregungen und Bedenken. Die Hinweise des Bergamtes Chemnitz wurden in den B-Plan aufgenommen.

**ESAG Energieversorgung Sachsen Ost AG Bautzen
Abt. EIt, Betriebsverwaltung Bautzen
Lotzestr. 11
O - 8600 Bautzen**

28.8.91

Dieser TÖB hat mit Schreiben vom 28.8.91 auf das Schreiben vom 23.7.91 verwiesen, in dem eine Zustimmung zu den Ausweisungen des Bebauungsplanes übermittelt wurde. Man verweist darauf, daß eine Zugängigkeit der quer durch das Bebauungsplangebiet verlaufenden Elektrokabel jederzeit gewährleistet sein muß und eine Überbauung der Kabel damit nicht zulässig ist. Dieser Hinweis wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

ESAG Energieversorgung Sachsen Ost AG Bautzen
Abt. Gas, Betriebsverwaltung Bautzen
Lotzestr. 11
O - 8600 Bautzen

23.7.91

Der Versorgungsträger weist daraufhin, daß die im Gebiet vorhandenen Gasleitungen nicht überbaut werden dürfen und ein Abstand von festen Aufbauten von der Leistungsmittel mindestens 5 m betragen muß. Diese Festsetzungen wurden in der B-Planbearbeitung beachtet.

ESAG Energieversorgung Sachsen Ost AG Dresden
Hauptverwaltung
Franz-List-Pl. 2-6
O - 8010 Dresden

28.8.91

Diese Behörde teilt mit, daß im unmittelbaren Bereich unter der das Bebauungsplangebiet kreuzenden 110 KV-Leitung, der Abstand bis 2 m waagrecht vom äußeren Leiter nicht bebaut werden soll. Weiterhin ist bei Bebauung im Näherungsbereich der Leitungen darauf zu achten, daß der Mindestabstand zu den Leitern bei maximaler Durchhängung (+40°) und maximaler Ausschwingung (45°) 3 m nicht unterschritten wird. Desweiteren muß für alle Baumaßnahmen im Näherungsbereich der Leitungen (50 m Abstand) eine besondere Genehmigung eingereicht werden. Die entsprechenden Hinweise wurden in den B-Plan aufgenommen.

Oberlausitzer Verkehrsgesellschaft mbh Zittau
Friedensstr. 17
O - 8800 Zittau

29.5.91

Die Verkehrsgesellschaft verweist in ihrer Stellungnahme darauf, daß die gegenwärtig genutzte Bushaltestelle am Watzdorfheim für Besucher des Plangebietes ungeeignet ist. Es wird deshalb in der Begründung zum Bebauungsplan auf die Notwendigkeit von zusätzlichen Haltestellen auf der B 96 hingewiesen.

Kreispolizeiamt
Haberkornplatz
O - 0088 Zittau

6.8.91

Dieser TÖB gibt die Anregung, die neue Straßenkreuzung B 96/Umgehungsstraße mit Signalen und Linksabbiegespur versehen werden sollte. Darüber hinaus sollte der vorhandene Rad- und Gehweg in die Straßenbauerweiterungsmaßnahme einbezogen werden, was nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen wurde. Es wurden keine weiteren Bedenken oder Einwände gegen den Bebauungsplan vorgetragen.

Landratsamt Zittau
Dezernat V Gesundheitsamt
Fachgebiet Hygiene
Lessingstr. 2c
O - 8800 Zittau

23.8.91

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebene Stellungnahme vom 22.5.91 wurde zur Grundlage der Stellungnahme zum Entwurf gemacht. Eine Schutzmaßnahme zum vorbeugenden Lärmschutz im Bereich des "Watzdorf-Heimes" für die künftige Umgehungsstraße wird in die Planung aufgenommen. Die Anregung, daß Gewerbegebiet anteilig mehr einzugrünen, wurde in den Plan eingearbeitet.

b) teilweise berücksichtigt werden Bedenken und Anregungen

TÖB-Bezeichnung, Anschrift
Datum der Stellungnahme
Bedenken u. Anregungen /Abwägung

Deutsche Bundespost
Telecom
Direktion Leipzig
Referat 255 PF 110
O - 7010 Leipzig

Deutsche Bundespost
Telecom
Direktion Dresden
Referat 145 PF 1000
O - 8016 Dresden

27.5.91

Diese Behörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 27.5.91 über die im Plangebiet liegenden Kabel informiert.

Einwände gegen den B-Plan wurden nicht vorgetragen. Die Weitergabe der Unterlagen an andere Unternehmen der Bundespost, wie Postdienst und Postbank, ist für die Bauleitplanung nicht relevant und wird aus diesem Grund nicht abgewartet.

WAB GmbH Dresden
Betriebsteil Zittau
Äußere Weberstr. 43
O - 8800 Zittau

11.6.91

Dieser TÖB bestätigte im Schreiben vom 11.6.91 während der frühzeitigen Beteiligung die Konzeption des Bebauungsplanes grundsätzlich. Darüber hinaus werden verschiedene Hinweise zur späteren Abwicklung von Baumaßnahmen gegeben, die für den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan nicht relevant sind.

Straßenbauamt Bautzen
Dresdner Str. 51
O - 8600 Bautzen

6.9.91

Die Anregungen im Schreiben vom 18.6.91 (frühzeitige Beteiligung TÖB) bezüglich des Knotenpunktes werden, soweit in diesem Verfahren möglich, berücksichtigt. Abstimmungen dazu wurden mehrmals durchgeführt. Die Bemessung kann erst nach erfolgten verkehrsplanerischen Untersuchungen vorgenommen werden.

Entsprechende Flächen werden nachrichtlich für Erweiterungen freigehalten. Weitere Zufahrten (außer der Tankstellen) werden im Straßenabschnitt km 2,5 - 3,9 nicht vorgesehen.

Landratsamt Zittau
Bahnhofstr. 1 O-8800 Zittau

4.9.91

Der TÖB weist darauf hin, daß der Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (NW) vom 21.3.1990 (Abstandserlaß) nur eine verwaltungsinterne Weisung an die Gewerbeaufsichtsbehörden des Landes NW ist. Diese Anregung wurde berücksichtigt, indem die Eintragung der Abstandsklassen in den B-Plan nicht festgesetzt werden. Der Abstandserlaß wird in der weiteren Bearbeitung für die Ansiedlung der Unternehmen zur Orientierung herangezogen. Desweiteren enthält die Stellungnahme Bedenken hinsichtlich der Überplanung der vorhandenen Wohnbebauung. Im B-Plan sind zwei der Wohngebäude im Sondergebiet gelegen. Die im B-Plan als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Wohngrundstücke

werdenbereits teilweise für gewerbliche Zwecke genutzt (Heidig). Eine Ausweisung dieser Flächen als Wohnnutzung kann auch aus Gründen einer sinnvollen Flächennutzung für das Gebiet nicht aufrecht erhalten werden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung (zweimalige Anhörung, zweimalige Auslegung) wurden außerdem keine Bedenken geäußert.

Der eingebrachte Hinweis Verkehrserschließung wurde bereits während der Bearbeitung in Form der entsprechenden Abstimmungen mit dem Verkehrsplanungsträger (siehe Straßenbauamt) berücksichtigt.

Der Hinweis zur differenzierten Bauhöhen wurde in Abhängigkeit der Geländesituation und aus städtebaulicher Sicht in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Anregung zur Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen, einschließlich der Herstellung der Übereinstimmung der Symbolik Plan/Legende, wurde aufgenommen.

Der Hinweis zur Eintragung der Aussagen zu belasteten Böden kann gegenwärtig nur soweit berücksichtigt werden, wie konkrete Pläne zu dieser Aussage durch die TÖB vorliegen. Untersuchungen werden dazu noch geführt.

Auf Grund der in der Stellungnahme erwähnten Verfahrensfragen wurde, entsprechend dem gegebenen Hinweis, die Auslegung vom 30.8.91 verlängert bis zum 6.9.91.

c) Nicht berücksichtigt werden Bedenken und Anregungen von:

TÖB-Bezeichnung, Anschrift

Datum der Stellungnahme

Bedenken und Anregungen / Abwägung

Lausitzer Braunkohlen AG

Tagebau Olbersdorf

Südstraße

0 - 8809 Olbersdorf

8.8.91

Diese am Verfahren im Rahmen der TÖB beteiligte Firma teilt mit ihrem Schreiben vom 14.6. u. 8.8.91 keine für die Bauleitplanung relevanten Fakten mit.

Industrie- u. Handelskammer Dresden

Geschäftsstelle Zittau

Bahnhofstr. 30

0 - 8800 Zittau

1.7.91

Die Anregung, einen Hinweis auf die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche südlich der Bahnlinie zu geben, wird für künftige Planungen berücksichtigt.

- d) Folgende TÖB haben in ihrer Stellungnahme dem Bebauungsplan ihre Zustimmung erteilt bzw. keine Einwände oder teilen mit, daß ihre zu vertretenden Belange unberührt bleiben:

TÖB-Bezeichnung Anschrift	Datum der Stellungnahme
Technische Hochschule Zittau Theodor-Körner-Allee 16 O - 8800 Zittau	14.8.91
Reichsbahndirektion Dresden Abt. Übergreifende Bauwirtschaft u. Bautechnik Ammonstr. 8 O - 8020 Dresden	21.5.91
Hauptzollamt Georgewitzer Straße O - 8700 Löbau	14.8.91
Meteorologischer Dienst Amt für Meteorologie Schuch 7 O - 8010 Dresden	12.8.91
Grenzschutzverwaltung Grenzschutzstelle Zittau Chopinstr. 16 O - 8800 Zittau	8.8.91 (telef. Mitteilung an AN Büro Schoor, s. Aktennotiz v.8.8.)
VEAG Vereinigte Energiewerke AG Dresden Netzbetrieb Dresden August-Bebel-Str.27 O - 8020 Dresden	22.8.91
Bundesvermögensamt Reichpietschufer 5 O - 8060 Dresden	30.8.91
Arbeitsamt Bautzen Bereich Zittau Kantstraße O - 8800 Zittau	3.9.91
Verbundnetz Gas Abt. Netze Knocheinstr. 40 O - 7980 Finsterwalde	28.8.91
Ev.-method.-Kirche Pastorat Friedrich-Haupt-Str. 11 O - 8800 Zittau	24.6.91

Ev.-luth.-Kirche Pfarramt Pfarrstr. 14 O - 8800 Zittau	25.5.91
Gemeindeverwaltung Mittelherwigsdorf Am Gemeindeamt O - 8801 Mittelherwigsdorf	4.7.91
Gemeindeverwaltung Olbersdorf Aug.-Bebel-Str. 75 O - 8809 Olbersdorf	27.8.91
Gemeindeverwaltung Hirschfelde Rosenstr. 3 O - 8804 Hirschfelde	6.8.91
Gemeindeverwaltung Eckartsberg Feldstr. 6 O - 8801 Eckartsberg	29.7.91

e) Das Ausbleiben der Stellungnahme folgender TÖB wird, gemäß erfolgtem Hinweis im Anschreiben zur Stellungnahme, als Zustimmung gewertet:

TÖB-Bezeichnung, Anschrift

Institut für Denkmalpflege
Augustus Str. 2
O - 8010 Dresden

Staatshochbauamt Bautzen
Dr.-Peter-Jordan-Str. 5
O - 8600 Bautzen

Staatl. Gewässeraufsicht
Bahnhofstr. 20
O - 8800 Zittau

Röm.-Kath. Kirche
Lessingstr. 18
O - 8800 Zittau

Staatl. Vermessungsamt
Lessingstr. 1
O - 8800 Zittau

Gemeindeverwaltung Hörnitz
Thälmann Straße
O - 8801 Hörnitz

Gemeindeverwaltung Hartau
Dorfstr. 18
O - 8801 Hartau

Forstamt Zittau
Forstweg 10
O - 8801 Eichgraben

Bundeswehr-Wehrbereichsverwaltung
Werner-Seelenbinder-Str. 99
O - 1170 Berlin

(Diese Behörde teilt mit Schreiben vom 13.8.91 mit, daß noch weitere Dienststellen der Bundeswehr in die Stellungnahme zum Bebauungsplan einbezogen werden sollen und bittet deshalb um Verlängerung der Erklärungsfrist. Danach wurde die Behörde schriftlich in Kenntnis gesetzt, daß eine Verlängerung der Frist bis zum 30.8.91 möglich ist und Bedenken, die nach dem 30.8.91 eintreffen, auf Grund des notwendigen Verfahrensablaufes, nicht mehr berücksichtigt werden können)

7. Bodenordnung und Erschließungsanlagen

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Die entscheidenden Kosten des Bebauungsplanes entstehen durch den Bau der festgesetzten Erschließungsmaßnahmen.

8. Kostenschätzung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen geplant, deren Durchführung nachstehend aufgeführte, geschätzte Kosten verursachen werden:

	<u>einschl. Nebenkosten</u>
1. Erwerb von Grundstücken und Grundstücksteilen	ca. 1.200.000,- DM
2. Ausbau der öffentl. Verkehrsflächen Umgehungsstraße	ca. 2.000.000,- DM
3. Ausbau der öffentl. Verkehrsflächen Erschließungsstraßen	ca. 1.800.000,- DM
4. Ausbau der öffentl. Grünflächen Umgehungsstraße	ca. 60.000,- DM
5. Brücke Reichsbahn	ca. 3.350.000,- DM
6. Unterführung Reichsbahn	ca. 1.350.000,- DM
7. Ausbau der Entsorgungs-	

leitungen in den Plange- bietsstraßen	ca. 1 000.000,- DM
8. Ausbau der Versorgungsleitungen ca. (werden in der Regel von Versorgungsträgern übernommen.)	ca. <u>500.000,- DM</u>
Wasser	
Strom	
Post	
Gesamtbetrag	ca: 11.260.000,- DM =====

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes soll nach seiner Rechtsverbindlichkeit entsprechend der zur Verfügung gestellten Landesmittel sofort begonnen werden.

9. Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB)

- . Beschluß des Stadtparlamentes Nr. 38/07/90 am 26.7.90
- . Satzungsbeschluß Nr. 45/08/90 am 30.8.90
- . Beschluß Nr. 97/09/91 am 12.9.91
- . ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Beschluß-Nr. 38/07/90) im "Zittauer Bauanzeiger" am 3.9.90
- . Vergabebeschuß Bebauungsplanung Pethau: Beschluß Nr. 40/04/91 am 25.4.91

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

- . Auslegungsbeschluß zur frühzeitigen Beteiligung: Beschluß Nr. 39/04/91 am 25.4.91
- . Planauslegung im Rathaus, Markt 1, und in der Elektromechanik GmbH, Pethau Hauptstraße, vom 10.5.91 bis 8.6.91
- . Amtliche Bekanntmachung: "Sächsische Zeitung" und "Dreiländereck" am 30.4.91/ 4. und 5.5.91/ 22.5.91
- . Öffentliche Darlegung und Anhörung in der EOS, Theaterring, am 22.5.91

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- . Aufforderung zur Stellungnahme am 6.5.91
- . Frist der Stellungnahme 4 Wochen, bis 15.6.91

4. Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- . Auslegungsbeschluß des Stadtparlament Nr. 79/07/91 am 18.7.91
- . ortsübliche Bekanntmachung am 24.7.91 und am 21.8.91 im "Dreiländereck", sowie am 21.8.91 in der "Sächsischen Zeitung"
- . Auslegungszeitraum 1.8.91 - 6.9.91 im Rathaus und der Elektromechanik GmbH
- . Öffentliche Darlegung und Anhörung am 1.8.91 im Freundschaftssaal des Rathauses
- . Aufforderung der TÖB und der Nachbargemeinden zur Stellungnahme am 22.7.91, Frist der Stellungnahme bis 26.8.91

5. Prüfung der Anregungen und Bedenken (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)
 . Prüfung und Beschluß im Stadtparlament am 24.10.91
6. Satzungsbeschluß im Stadtparlament am 24.10.91

Zittau, den 24.10.1991

