

STADT ZITTAU

BEBAUUNGSPLAN NR. III

„Martin-Wehnert-Platz“

Teilgebiet II südlich des Ottokarplatzes

SATZUNG

1. ÄNDERUNG

Planfassung 27.10.2009

(geändert 29.03.2010)

BEGRÜNDUNG

erstellt: 29.03.2010

Katrin Müldener Freie Architektin und Stadtplanerin
Urlandstraße 2, 02785 Olbersdorf Tel: 03583/510743 Fax:03583/510742

digitale Kopie

Präambel

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau hat mit Datum vom 08.07.2004 den Beschluss zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. III „Martin-Wehnert-Platz“ Teilgebiet II südlich des Ottokarplatzes gefasst. Die Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am 20.12.2004 genehmigt (AZ: 51-2511.20/86/Zittau 15/3) und ist mit Bekanntmachung im Stadtanzeiger am 11.02.2005 in Kraft getreten.

Mit Datum vom 28.02.2008 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss Nr. 35/02/08 zur 1. Änderung gefasst und mit Datum vom 25.06.2009 die Erweiterung des Geltungsbereiches (Beschluss Nr. 058/09) beschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, um das Gebiet der Ansiedlung von produzierenden und artverwandten Nutzungen vorzubehalten
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und planerische Steuerung einer möglichen negativen Beeinträchtigung der beabsichtigten Zentrenstruktur des in Bearbeitung befindlichen Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes
- Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung entlang der Friedensstraße

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung sowie das Flurstück 951 an der Friedensstraße. Ausgenommen werden Teile des Flurstückes 961/23.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006, aufgestellt und im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

Auf eine Umweltprüfung und die Aufstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Der Erarbeitung des Änderungsentwurfes liegt das Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau vom Dezember 2008 zu Grunde.

Der Entwurf zur 1. Satzungsänderung wurde mit Beschluss Nr. 110/09 des Stadtrats vom 19.11.2009 zur Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Auslegung fand vom 21.12.2009 bis 29.01.2010 statt. Mit Anschreiben vom 09.12.2009 wurden die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden an der 1. Satzungsänderung beteiligt.

Die vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren wurden mit Beschluss des Stadtrates Zittau vom 29.04.2010 abgewogen.

Gesetzliche Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S.2081), zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I S.2833)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S.3830), geändert am 23.10.2007 (BGBl. S. 2470)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. 1998 Teil I Nr.16) zuletzt geändert am 09. Dezember 2004 (BGBl. I S.3214)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S.1554) geändert am 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) vom 14. Dezember 2001 (GVBl. S. 716), zuletzt geändert am 29.01.2008 (GVBl. S.102)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 01.01.2004
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I Nr. 63)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) in der Fassung vom 3. Juli 2007 (GVBl. Nr. 9 vom 30.7.2007 S. 321), zuletzt geändert am 29.01.2008 (GVBl. S. 138)
- Sächsische Bauordnung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S.200) zuletzt geändert am 29.01.2008 (GVBl. S. 102)

Sonstige Grundlagen der Änderung des Bebauungsplanes

- Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau, GMA, Dezember 2008

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. PLANUNGSANLASS	6
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
2.1 Lage des Plangebietes	8
2.2 Geltungsbereich	9
2.3 Übersicht der Planänderungen	10
2.3.1 Änderungen Planzeichnung Teil A	10
2.3.2 Änderungen Text Teil B	10
2.4 Bestandsanalyse	11
2.4.1 Rechtskräftige Satzung - Umsetzung	11
2.4.2 Erweiterungsflächen	11
2.4.3 Altlasten	11
2.5 Übergeordnete Planungen	11
2.5.1 Flächennutzungsplanung	11
2.6 Rechtsgrundlagen	11
2.6.1 Vorhandenes Baurecht	11
2.6.2 Naturschutz / Wasserrecht	12
2.6.3 Immissionsschutz	12
2.6.4 Eigentumsverhältnisse	12
3. PLANUNGSZIELE DER 1. ÄNDERUNG	13
3.1 Bauliche Nutzung	13
3.1.1 Gewerbegebiete	13
3.1.2 Mischgebiet	14
3.2 Infrastruktur	14
3.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen	14
3.3 Städtebauliche Struktur	14
3.3.1 Bebauungsstruktur an der Friedensstraße	14
3.4 Vegetation	15
3.4.1 Öffentliche und private Grünflächen	15
4. PLANUNGSINHALT DER 1. ÄNDERUNG	16
4.1 Wesentliche Grundzüge der Planung	16
4.2 Art der baulichen Nutzung / Änderungen	16
4.2.1 GE- Gebiete (§ 8 BauNVO)	16
4.2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	16
4.2.3 „Zittauer Liste“	16
4.3 Maß der baulichen Nutzung / Änderungen	17
4.3.1 Höhe der baulichen Anlagen	17
4.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche / Änderungen	17
4.4.1 Bauweise	17
4.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche	17
4.5 Technische Infrastruktur / Änderungen	18
4.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen / Bereich ohne Zufahrten	18

4.6	Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen / Änderungen.....	18
4.6.1	Öffentliche und private Grünflächen.....	18
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Änderungen	18
4.7.1	Stellung von Gebäuden und baulichen Anlagen	18
4.7.2	Dachform	18
4.8	Nachrichtliche Übernahme / Änderungen.....	18
4.8.1	Katasterbestand.....	18
5.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG.....	18
6.	MAßNAHMEN UND KOSTEN DER 1. ÄNDERUNG.....	19
7.	FLÄCHENBILANZ DER 1. ÄNDERUNG	19
8.	ABWÄGUNGSERGEBNISSE	20
9.	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	21

1. PLANUNGSANLASS

Der Stadtrat der Stadt Zittau hat mit Datum vom 26.06.2008 das Einzelhandelskonzept als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung der Stadt beschlossen.

Im Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes wurden für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Zittau folgende Ziele festgesetzt:

- Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der Stadt Zittau
- Stabilisierung und Attraktivierung der Einkaufsinnenstadt
- Sicherung und Ausbau einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur¹

Für das Stadtgebiet wurde ein zweistufiges System der Versorgungszentren empfohlen:

- **Einkaufsinnenstadt:** Hauptzentrum mit gesamtstädtischer bis überregionaler Versorgungsbedeutung und einem breiten Angebot an Einzelhandels- und Komplementärnutzungen.
- **Nahversorgungslage:** Versorgungsbereich, dessen Einzugsbereich im Wesentlichen das Wohnumfeld bzw. den Nahbereich umfasst; das eingeschränkte Einzelhandelsangebot (v. a. kurzfristiger Bedarf) wird durch wenige Komplementärnutzungen ergänzt.²

Im Stadtgebiet von Zittau konnten die „Einkaufsinnenstadt“ sowie die vier Nahversorgungslagen „Südstraße“, „Leipziger Straße“, „Max-Müller-Straße“ und „Markt Hirschfelde“ als Versorgungsbereiche räumlich definiert werden.

Durch die Gutachter wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Angebotes in den Nahversorgungszentren sollten vor dem Hintergrund der eingeschränkten Entwicklungsspielräume in Zittau Neuansiedlungen von Betrieben möglichst vermieden bzw. Umlagerungen von bestehenden Supermärkten, Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelhandwerkern sowie ggf. auch von Fachmärkten und Fachgeschäften präferiert werden.
- Die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sollten bauplanungsrechtlich konsequent abgesichert werden, d. h. insbesondere in den Bereichen, wo ein starker Ansiedlungsdruck seitens der Betreiber festzustellen ist, sollte der Einzelhandel entweder komplett ausgeschlossen oder auf jeden Fall der Einzelhandel, der die im sortimentsbezogenen Leitbild aufgeführten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente führt.³

Die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erforderte unter anderem auch die Überprüfung vorhandener Bauleitplanungen auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Versorgungsbereichen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag außerdem eine Ansiedlungsanfrage eines

¹ Quelle: GMA Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau, Dezember 2008

² Quelle: GMA Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau, Dezember 2008

³ Quelle: GMA Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau, Dezember 2008

Lebensmitteldiscounters vor. Da im vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe in GE- Gebieten und in Mischgebieten im Umfang des nach der BauNVO gesetzten Rahmens zulässig sind, wurde eine Planungsänderung erforderlich.

Für den Bereich des Mischgebietes an der Friedensstraße lagen ebenfalls Ansiedlungsanfragen vor, die erkennen ließen, das eine Umsetzung des bisherigen Gestaltungskonzeptes an der Friedensstraße mit einer mehrgeschossigen straßenbegleitenden Bebauung entlang einer Baulinie nicht umsetzbar ist. Aus diesem Grund war die zwingende Festsetzung der Baulinie und damit verbundene Gestaltungsalternativen zu überprüfen.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

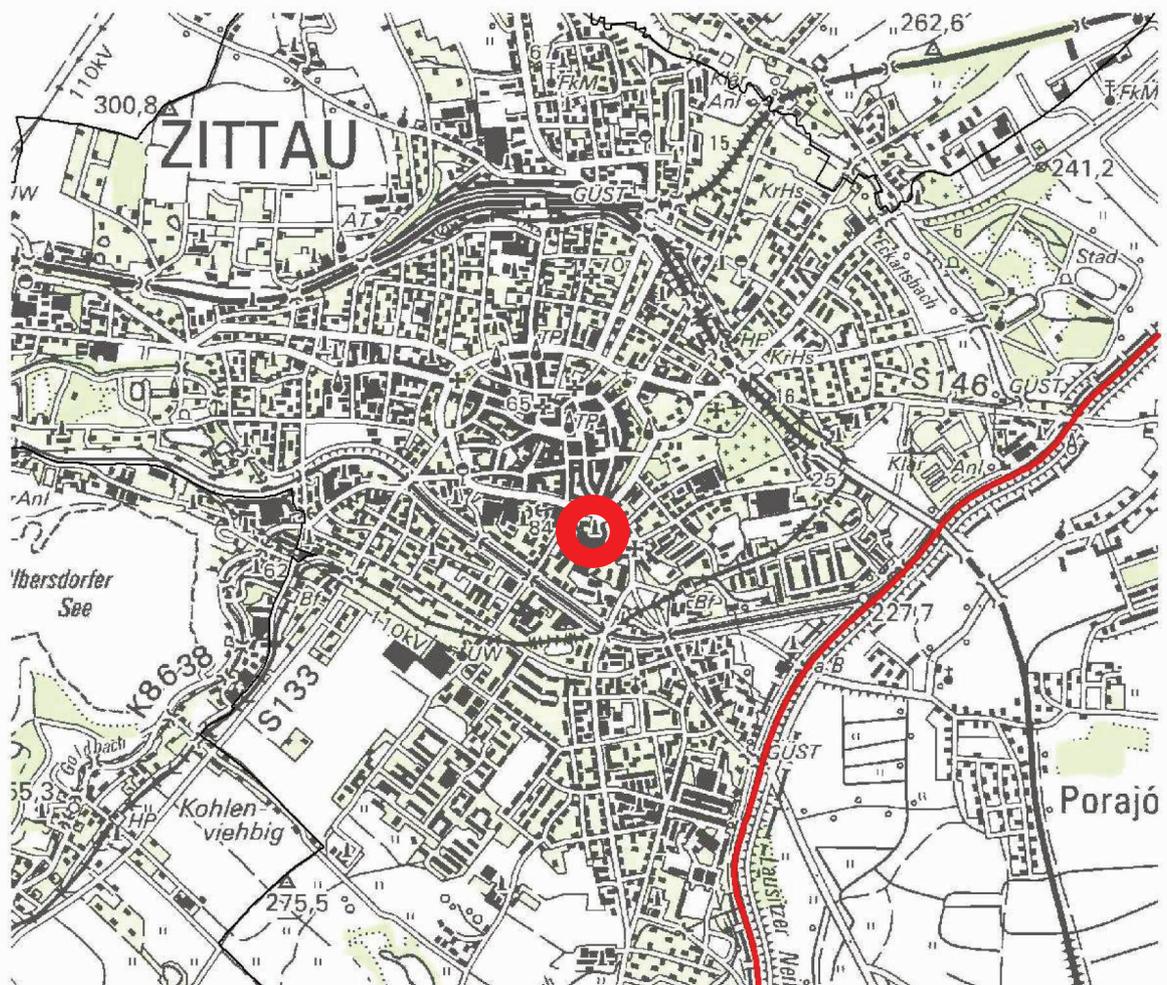
2.1 Lage des Plangebietes

Das Gebiet liegt südlich des Stadtzentrums, zwischen Ottokarplatz / Martin- Wehnert- Platz / Hochwaldstraße und dem Fluss Mandau.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich der Standort der Hochschule HTWS Zittau-Görlitz im Westen, Wohnbebauung mit Kindereinrichtungen im Süden und eine Mischgebietsnutzungen im Norden und Osten u. a. mit dem Gelände der Kraftverkehrsgesellschaft.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches quert der Hospitalmühlgraben das Plangebiet.

Die geplante Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches liegt direkt an der Friedensstraße.



2.2 Geltungsbereich

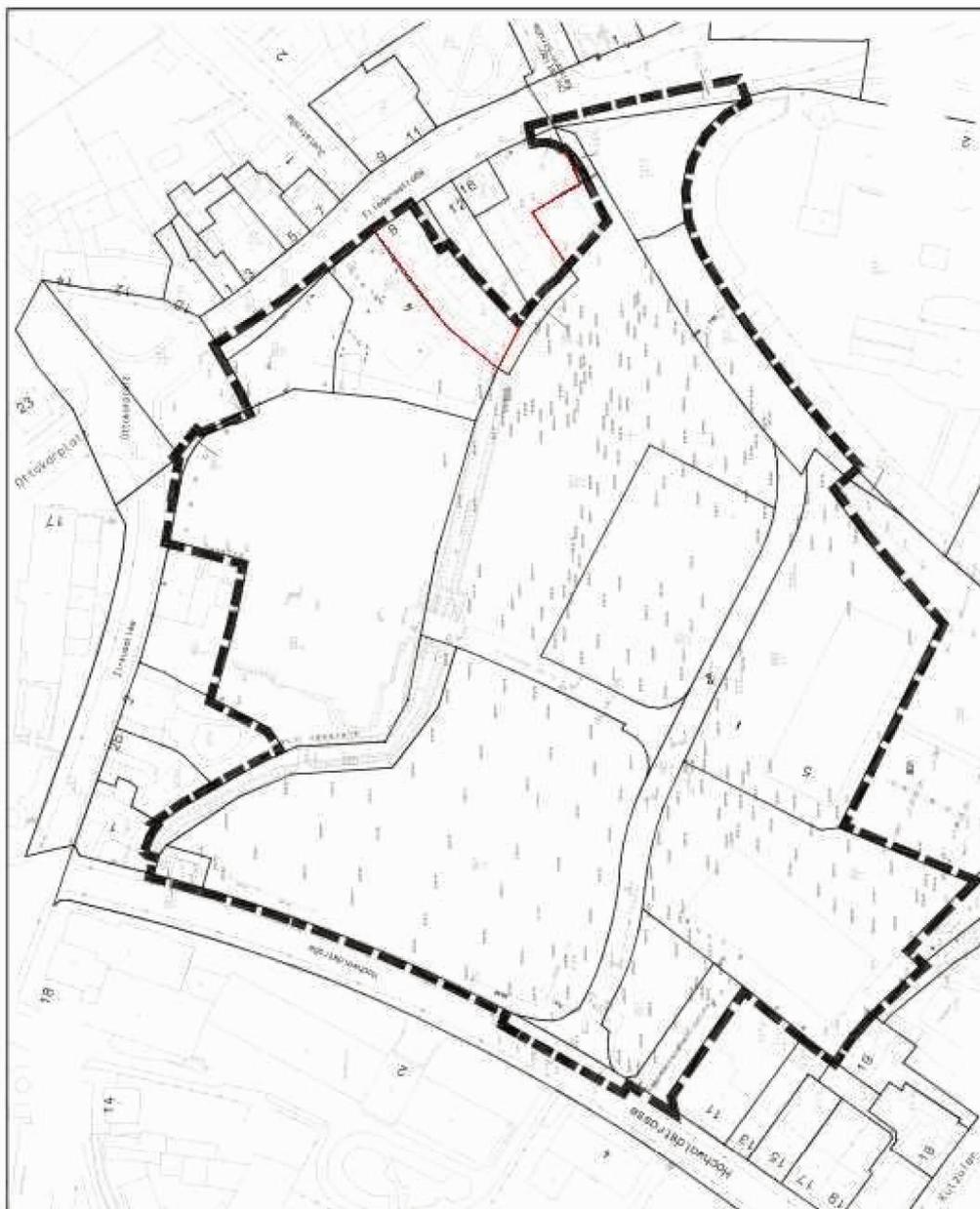
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5,22 ha der Gemarkung Zittau mit den Flurstücken:

- 951; 961/3; 961/6; 961/7; 961/8, 961/11; 961/12; 961/13; 961/14; 961/15; 961/17; 961/18; 961/19; 961/20; 961/21; 961/22; 965; 1419/1;

und Teile von

- 947; 961/23; 1419/3; 1419/4; 1442; 1485b;

Die Katasterdaten mit Stand vom März 2009 wurden übernommen.



2.3 Übersicht der Planänderungen

Änderungen gegenüber der Planfassung Satzung vom 01.07.2004

2.3.1 Änderungen Planzeichnung Teil A

Änderungen in der Planzeichnung wurden nur im Bereich des Mischgebietes und Teile des GE-Gebiets an der Friedensstraße vorgenommen.

- Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück 951 als MI-Gebiet
- Teilfläche von Flurstück 961/23 und 1485b entfallen (GE-Fläche im Einmündungsbereich „Zur alten Färberei“ und Anteil Grünfläche)
- Grünfläche am Ottokarplatz verkleinert
- Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche im MI-Gebiet
- Wegfall der Baulinie an der Friedensstraße und Ersatz durch eine zurückgesetzte Baugrenze
- Änderung der Nutzungsschablone im MI-Gebiet (TH_{min} von 8,50 auf 6,00 Meter, offene Bauweise zulässig)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knötchenlinie) im MI-Gebiet entfällt
- Neuer 3,00 Meter breiter Grünstreifen an der Friedensstraße mit Einzelbaumpflanzungen
- Festsetzung zur Erhalt von Einzelbaumpflanzungen im MI-Gebiet
- Festsetzung von Bereichen ohne Zufahrten an der Friedensstraße

- Nachrichtliche Übernahme des Liegenschaftskatasters vom März 2009

2.3.2 Änderungen Text Teil B

Die Änderungen im Textteil umfassen folgende Bereiche, die im Textteil auch farbig gekennzeichnet sind:

- Änderung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet (Nr. 1.1)
- Änderung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in GE-Gebieten (Nr. 1.2)
- Zulässigkeit der offenen Bauweise (Nr. 4.1)
- Zulässigkeit von Zufahrten über Grünflächen zum Zweck der Erschließung (Nr. 6.2.3)
- Korrektur von Flurstücknummern (Nr. 9.1)
- Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen im MI- Gebiet (Nr. 10.1)
- Zulässigkeit von Flachdächern im MI- Gebiet (Nr. 10.4)

2.4 Bestandsanalyse

2.4.1 Rechtskräftige Satzung - Umsetzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist am 11.02.2005 in Kraft getreten. Im Plangebiet wurde nach abgeschlossener Bodensanierung die komplette öffentliche Erschließung vorgenommen und es wurden einzelne Gewerbeansiedlungen getätigt sowie eine Sporthalle errichtet. Für das Plangebiet wurde auf Grund einer Ansiedlungsanfrage eines Lebensmitteldiscounters mit Datum vom 28.02.2008 eine Veränderungssperre erlassen, nachdem zuvor der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst wurde.

2.4.2 Erweiterungsflächen

Auf Grund eines geplanten Ansiedlungsvorhabens wird es erforderlich, den Geltungsbereich geringfügig zu erweitern. Das betroffene Flurstück Nr. 951 grenzt unmittelbar an das Mischgebiet und wurde bisher als Wohngrundstück genutzt. Das Flurstück soll als Erweiterungsfläche Bestandteil des Mischgebietes werden.

2.4.3 Altlasten

Der Teil der Erweiterung des Geltungsbereiches (Flurstück 951) ist nicht im Altlastenkataster des LRA dokumentiert. Die vorangegangenen Nutzungen als Wohngebäude lassen nicht auf eventuell vorhandene Kontaminationen schließen.

2.5 Übergeordnete Planungen

2.5.1 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan wurde parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Die geplante Erweiterung des Geltungsbereiches wird aus dem FNP entwickelt, stellt aber keine wesentliche Änderung gegenüber den Grundzügen der Planung dar.

2.6 Rechtsgrundlagen

2.6.1 Vorhandenes Baurecht

Für den derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Satzung genehmigt und bekanntgemacht. Sie ist am 11.02.2005 in Kraft getreten und damit Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben. Auf Grund der vom Stadtrat am 28.02.2008 erlassenen Veränderungssperre können Vorhaben im Planungsgebiet während des laufenden Planänderungsverfahrens nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Teil der Erweiterung des Geltungsbereichs liegt im ungeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist hier nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.6.2 Naturschutz / Wasserrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im unmittelbaren Umkreis befinden sich keine nach § 15 Abs. 1 und § 26 Abs. 1 SächsNatSchG geschützten Gebiete und Biotop sowie keine nach § 22a Abs. 1 SächsNatSchG geschützten NATURA-2000-Gebiete.

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Innenbereich wird eine Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

2.6.3 Immissionsschutz

Die geplanten Änderungen haben keinen Einfluss auf die im Rahmen des vorangegangenen Bauleitplanverfahrens ermittelten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel in den GE-Gebieten. Der Erweiterungsteil wird als Mischgebiet festgesetzt und entspricht damit dem bisherigen Bestand und in den GE-Gebieten werden lediglich Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

2.6.4 Eigentumsverhältnisse

Das im Erweiterungsbereich gelegene Flurstück Nr. 951 befindet sich im Eigentum der Stadt Zittau.

3. PLANUNGSZIELE DER 1. ÄNDERUNG

3.1 Bauliche Nutzung

Auf Grund der nach § 1 Abs.5 und 9 BauNVO zulässigen Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen wurden zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche eine Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsgrenze (weniger als 800 m² Verkaufsfläche) vorgenommen. Die dafür notwendigen Voraussetzungen sind gegeben:

- Planungsziel ist der Schutz zentraler Versorgungsbereiche nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau vom Dezember 2008. Damit sollen vorhandene und im Einzelhandelskonzept definierte Versorgungsbereiche geschützt werden. Die städtebauliche Erforderlichkeit begründet sich aus der gutachterlichen Stellungnahme im Einzelhandelskonzept.
- Die auszuschließenden Betriebe wurden an Hand ihres Hauptsortimentes definiert, damit ist die Voraussetzung einer sortimentsmäßigen Bestimmung nach Anlagentypen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO gegeben. Ausnahmen der Zulässigkeit für Anlagentypen mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment wurden mit einer Verkaufsflächenobergrenze getroffen.
- Dem Bestimmtheitserfordernis wird durch die Festsetzung eines abschließenden Kataloges der auszuschließenden zentrenrelevanten Sortimente, der „Zittauer Liste“ gemäß Einzelhandelskonzept Rechnung getragen.
- Die Interessen wurden sachgerecht abgewogen. In der gutachterlichen Beurteilung der Einzelhandelssituation der Stadt Zittau wurde nachgewiesen, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen deren Existenz und Entwicklungsmöglichkeit in Frage stellt. Im Interesse des Allgemeinwohls und einer Entgegensteuerung von städtebaulichen Missständen durch Verödung von vorhandenen Zentren ist das Rückstellen privater Ansiedlungsinteressen unabdingbar. Ziel muss es sein, dieses Ansiedlungsinteresse in die im Einzelhandelskonzept benannten Zentren umzulenken und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

3.1.1 Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete sollen in erster Linie dem produzierenden Gewerbe und artverwandten Nutzungen vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt. In den Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen werden Werksverkäufe, vorausgesetzt, der Verkauf an Endverbraucher muss sich in Größe und Umfang der handwerklichen Tätigkeit unterordnen.

Mit dem allgemeinen Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandel in Gewerbegebieten soll außerdem das Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau umgesetzt werden. Ziel ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und die planerische Steuerung einer möglichen negativen Beeinträchtigung der beabsichtigten Zentrenstruktur.

3.1.2 Mischgebiet

Die im nord-östlichen Teil des Plangebietes bereits festgesetzte Nutzung als Mischgebiet soll um ein Grundstück erweitert werden, um ein Ansiedlungsvorhaben umsetzen zu können. Dabei wird die vorhandene bauliche Nutzung durch die Bauleitplanung gesichert. Auch im Bereich des Mischgebietes wird die zulässige Einzelhandelsnutzung eingeschränkt. Die Zulässigkeit beschränkt sich hier auf ein Sortiment, dass für die Stadt Zittau nicht zentren- und versorgungsrelevant ist. Dieses Sortiment wurde mit Beschluss des Stadtrates als „Zittauer Liste“ definiert. Ausnahmsweise zugelassen werden können im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment nur dann, wenn die Verkaufsfläche 200 m² nicht übersteigt, bei Werksverkäufen in unmittelbarer Verbindung zu Betriebsstätten und einer Unterordnung in Fläche und Umfang gegenüber der Produktion, sowie als Randsortiment mit nicht mehr als 10% des nicht zentrenrelevanten Hauptsortimentes.

3.2 Infrastruktur

3.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind im Bestand bereits hergestellt. Alle Grundstücke sind erschlossen. Das geplante Ansiedlungsvorhaben an der Friedensstraße erfordert den Ausbau weiterer privater Zufahrten, deren Anordnung im Rahmen der Bauleitplanung so geordnet werden soll, dass ein flüssiger Verkehr entlang der Hauptstraße nicht gefährdet wird.

3.3 Städtebauliche Struktur

3.3.1 Bebauungsstruktur an der Friedensstraße

Das Baugebiet entlang der Friedensstraße ist historisch geprägt durch eine straßenbegleitende mehrgeschossige Bebauung. Diese bildet den Straßenraum, ist jedoch durch Baulücken bereits unterbrochen. Der Platzraum zum Ottokarplatz ist baulich nur noch teilweise gefasst. Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine einseitige Begrenzung des Straßenraumes durch eine Baumpflanzung mit Alleebäumen entlang der Friedensstraße. Somit soll optische die historische Straßenflucht nachvollzogen werden können. Auch zum Ottokarplatz hin sollen Baumpflanzungen den städtebaulichen Raum fassen. Die Solitärbebauungen sind vom Straßenraum zurückgesetzt anzuordnen.

3.4 Vegetation

3.4.1 Öffentliche und private Grünflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche am Ottokarplatz soll im Interesse einer geplanten Ansiedlung minimiert werden. Eine Baumreihe soll den Platzraum zum Ottokarplatz hin abrunden. Als Ausgleich für die Minimierung des Grünflächenanteiles wird ein 3,00 Meter breiter Grünstreifen mit Alleebäumen entlang der Friedensstraße festgesetzt. Zum Zweck der Zufahrt kann dieser Grünbereich unterbrochen werden. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Textteil aufgenommen. Außerdem werden weitere Einzelbaumpflanzungen im Bereich des Mischgebietes für eine Erhaltung festgesetzt.

4. PLANUNGSINHALT DER 1. ÄNDERUNG

4.1 Wesentliche Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung sind in erster Linie die Ausweisung von Gewerbegebieten zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Zittau. Damit soll dem Bedarf nach zentrumsnahen Ansiedlungsmöglichkeiten, insbesondere für innovative Unternehmen im Hinblick auf die Nähe zum Hochschulstandort, Rechnung getragen werden. Diese Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Gerade der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben unterstützt diese Planungsziele und stimmt mit den Grundzügen der Planung überein. Auch die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches und der Ausschluss einer kleinen, nicht überbaubaren GE-Teilfläche ändert nichts an diesen Grundzügen der Planung.

4.2 Art der baulichen Nutzung / Änderungen

4.2.1 GE- Gebiete (§ 8 BauNVO)

Die textlichen Festsetzungen Teil B werden ergänzt.

In den Gewerbegebieten werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Zugelassen werden ausnahmsweise nur so genannte „Werksverkäufe“, die an eine handwerkliche Produktion gebunden sind. Damit soll dem produzierenden Gewerbe am Standort der Vorzug gegeben werden und außerdem das Zentrenkonzept der Stadt Zittau umgesetzt werden.

4.2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sollen nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes Einzelhandelsbetriebe, die ein für die Stadt Zittau zentrenrelevantes Sortiment anbieten, ausgeschlossen werden.

4.2.3 „Zittauer Liste“

Vor dem Hintergrund der spezifischen Situation wurden im Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau die nachfolgend aufgelisteten Sortimente als zentrenrelevante Sortimente eingestuft:

Zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto / Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck

Das Einzelhandelskonzept wurde als Arbeitsgrundlage durch den Stadtrat beschlossen und stellt damit auch für die Festsetzungen im Bebauungsplan eine wesentliche Grundlage dar.

4.3 Maß der baulichen Nutzung / Änderungen

4.3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von minimal oder maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen im Mischgebiet wird an die angrenzende verbleibende Bebauung angepasst. Die derzeit vorhandene 3-geschossige Bebauung an der Friedensstraße wird abgebrochen. Bezug für die Festsetzung der minimalen Traufhöhe wird damit eine vorhandene eingeschossige Bebauung. Somit wird neu eine minimale Traufhöhe von 6,00 Metern festgesetzt.

4.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche / Änderungen

4.4.1 Bauweise

Die zulässige Bauweise wird im Mischgebiet als offene Bauweise festgesetzt. Da von einer straßenbegleitenden Bebauung abgesehen wird, ist eine bisher festgesetzte geschlossene Bauweise nicht mehr zwingend erforderlich. Die Raumbildung des Straßenraumes soll durch die neu festgesetzte Alleebaumpflanzung erfolgen. Eine vom Straßenraum zurückgesetzte Bebauung ist als offene Bebauung auch im Hinblick auf die bereits vorhandene Solitärbaubauweise der Sporthalle städtebaulich verträglich.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

Baulinie

Bisherige Ansiedlungsanfragen haben gezeigt, dass eine Umsetzung des geplanten Gestaltungswillens mit den bisherigen Festsetzungen der Baulinie entlang der Friedensstraße nicht realisierbar ist. Auf eine Festsetzung der Baulinie wird in diesem Bereich deshalb verzichtet. Um eine straßenbegleitende Raumbildung zu erreichen wird stattdessen eine Alleepflanzung entlang der Friedensstraße festgesetzt.

Baugrenze

Durch die Verschiebung der Baugrenze im Mischgebiet wird eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erreicht, um geplante Ansiedlungsvorhaben umsetzen zu können.

4.5 Technische Infrastruktur / Änderungen

4.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen / Bereich ohne Zufahrten

Das Plangebiet ist insgesamt verkehrstechnisch optimal erschlossen. Um einen ungehinderten Verkehrsfluss auf der Friedensstraße zu gewährleisten, werden ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Bereiche ohne Zufahrten festgesetzt.

4.6 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen / Änderungen

4.6.1 Öffentliche und private Grünflächen

Als Ausgleich für die Minimierung des Grünflächenanteiles zum Ottokarplatz hin wird ein 3,00 Meter breiter Grünstreifen mit Alleebäumen entlang der Friedensstraße festgesetzt. Außerdem werden weitere Einzelbaumpflanzungen im Bereich des Mischgebietes zur Erhaltung festgesetzt. Das betrifft ausschließlich einheimische Laubbäume, die das städtebauliche Bild prägen.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Änderungen

4.7.1 Stellung von Gebäuden und baulichen Anlagen

Entlang der Friedensstraße sollen Gebäude und bauliche Anlagen parallel oder rechtwinklig zur öffentlichen Straße angeordnet werden. Damit soll eine städtebauliche Ordnung des Bebauungsquartiers erreicht und gesichert werden, dass sich eine Neubebauung in die vorhandenen Strukturen einfügt.

4.7.2 Dachform

Die im Mischgebiet zulässigen Dachformen wurden um die Zulässigkeit von Flachdächern ergänzt. Durch die errichtete Sporthalle ist die Flachdachform bereits in der näheren Umgebung vorhanden. Durch die von der Straße zurückgesetzte Baugrenze fügt sich eine Solitärbebauung, wie sie in der Ansiedlungsanfrage geplant ist, auch mit einem Flachdach in die städtebauliche Struktur ein. Aus diesem Grund wurde die Flachdachform in den Zulässigkeitskatalog übernommen.

4.8 Nachrichtliche Übernahme / Änderungen

4.8.1 Katasterbestand

Der Bestand des Liegenschaftskatasters wurde an die Daten vom März 2009 angepasst. Dadurch ergeben sich Abweichungen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung vom 01.07.2004.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

Da es sich die den Änderungen nur um geringfügige handelt und die Grundzüge der Planung davon nicht berührt werden, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten.

6. MAßNAHMEN UND KOSTEN DER 1. ÄNDERUNG

Bodenordnende Maßnahmen werden im Plangebiet durch die 1. Änderung nicht erforderlich.

In Vorbereitung von Investitionsvorhaben wird geplant, auf dem städtischen Flurstücke Nr. 951 Rückbaumaßnahmen vorzunehmen.

7. FLÄCHENBILANZ DER 1. ÄNDERUNG

Flächenübersicht		alt	neu
1	Gewerbegebiet § 8 BauNVO	3,41	3,37 ha
2	Mischgebiet § 6 BauNVO	0,19	0,28 ha
3	Verkehrsfläche/ Verkehrsfläche Bes. Zweckbestimmung	0,93	0,93 ha
4	Wasserfläche	0,05	0,05 ha
5	Versorgungsanlagen	0,01	0,01 ha
6	Grünflächen	0,59	0,58 ha
Gesamtfläche Plangebiet		5,19	5,22 ha

8. ABWÄGUNGSERGEBNISSE

Die Abwägung zur Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat zu keiner inhaltlichen Änderung der Planung geführt.

Hinweise wurden vom Landratsamt Görlitz erteilt, in den Festsetzungen zu den Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben die rechtlichen Grundlagen zu benennen. Diesem Hinweis wurde gefolgt.

Da im Beteiligungsverfahren ausschließlich Hinweise, Bedenken und Anregungen zum Inhalt der 1. Satzungsänderung gemacht werden sollten, waren eine Reihe von Stellungnahmen für das Abwägungsverfahren der 1. Satzungsänderung nicht relevant. Außerdem blieben solche Hinweise unberücksichtigt, die im Rahmen der Bauleitplanung nicht aufzunehmen sind, da sie bereits durch andere gesetzliche Grundlagen geregelt werden oder Gegenstand anderer Verfahren sein müssen (Umgang mit Grenzmarken, verkehrsrechtliche Maßnahmen, Vorhaben bezogene Ausführungsdetails).

Hinweisen des Tiefbauamtes zur Ergänzung der Festsetzungen für Sichtbereiche von Zufahrten entlang der Friedensstraße wurde nicht gefolgt. Auf die Einzelbaumpflanzungen soll im Bereich der Friedensstraße nicht verzichtet werden. Sie begrenzen den öffentlichen Straßenraum und sind aus städtebaulichen Gründen zur Raumbildung erforderlich.

Den Bürgerhinweisen zur Festsetzung einer Baulinie mit Mindesttraufhöhe wurde nicht gefolgt. Bereits im Bestand ist eine durchlaufende Bauflucht nicht vorhanden. Die Platzraum bildende Bebauung am Ottokarplatz fehlt und entlang der Friedensstraße sind Einzelbebauungen mit unterschiedlichen Baufluchten vorhanden. Die Herstellung einer einheitlichen Bauflucht entlang einer Baulinie ist in sofern nicht durchsetzbar und wird als unangemessene Festsetzung beurteilt. Auch im Hinblick auf eine flexible Grundstücksgestaltung wurde auf das Festsetzungsinstrument der Baugrenze zurückgegriffen. Damit wird gesichert, dass eine Neubebauung nicht weiter an die Straße heranrückt als vorhandene Baukörper. Eine Festsetzung der Mindesttraufhöhe wurde in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung (Fleischerei) mit einer Traufhöhe von 6,00 Metern festgesetzt. Die mehrgeschossige Bebauung ist durch den Eigentümer für den Abbruch vorgesehen. Es ist an dieser Stelle nicht umsetzbar, eine mehrgeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 12,00 Metern festzusetzen, da ein entsprechender Bedarf absehbar nicht vorhanden sein wird. Vielmehr soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden, dass unter dem derzeitigen Ansiedlungsinteresse eines Investors eine städtebaulich verträgliche Neuordnung des Plangebietes im Bereich Friedensstraße erfolgen kann.

9. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Bernhard Stürer: Der Bebauungsplan, Städtebaurecht in der Praxis, Verlag C.H.Beck, 3. Auflage, München 2006

Ernst / Zinkahn / Bielenberg /
Krautzberger: BauGB, Kommentar, Verlag C.H.Beck,
Stand Oktober 2008

Fickert / Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, Verlag Kohlham-
mer, 10. Auflage , Stuttgart 2002

Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan, Verlag Deutsches
Volksheimstättenwerk GmbH, Bornheim Dezember 1997

A.Bunzel / H.Janning /
S. Kruse / G. Kühn: Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungs-
bereiche, Difu- Arbeitshilfe, Deutsches Institut für
Urbanistik GmbH, Berlin, Januar 2009

Prof. Dr.-Ing.V. Schwier: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen,
Verlag C.H.Beck, München 2002

GMA, Gesellschaft für Markt
und Absatzforschung: Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau, Dezember 2008

Stadt Zittau

BEBAUUNGSPLAN NR. III

„Martin-Wehnert-Platz“

Teilgebiet II,
südlich des Ottokarplatzes

SATZUNG

Planfassung 01.07.2004

mit integriertem Grünplan

B E G R Ü N D U N G

erstellt: Juni 2004

Katrin Müldener – Freie Architektin AKS -
Urlandstraße 2, 02785 Olbersdorf

PRÄAMBEL

Mit Beschluss-Nr. 11/02/01 vom 22.02.2001 hat der Stadtrat Zittau die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III, „Martin-Wehnert-Platz“ Teilgebiet II, südlich des Ottokarplatzes, beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürger und einzelnen berührte Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig beteiligt. Der Entwurf zum Bebauungsplan in der Planfassung vom 17.05.2001 wurde mit Beschluss vom 21.05.2001 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. In der Zeit vom 14. 06.2001 bis 16.07.2001 wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat zu wesentlichen Änderungen der Planung geführt, so dass ein geänderter Entwurf erarbeitet wurde.

Der geänderte Entwurf in der Planfassung vom 18.10.2001 wurde mit Beschluss Nr. 91/10/01 vom 25.10.2001 durch den Stadtrat gebilligt und zur erneuten Auslegung und Beteiligung der TÖB's bestimmt.

Der geänderte Entwurf wurde in der Zeit vom 15.11.01 bis 18.12.01 zur öffentlichen Beteiligung ausgelegt und die von den Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Eingegangene Bedenken, Anregungen und Hinweise zum geänderten Entwurf wurden mit Beschluss-Nr. 36/05/02 vom 29.05.02 durch den Stadtrat abgewogen.

Die mit Datum vom 20.03.2003 beschlossene Satzung wurde aufgehoben.

Der 2. geänderte Entwurf wurde in der Zeit vom 24.05.04 bis 25.06.04 erneut ausgelegt und betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Eingegangene Bedenken, Anregungen und Hinweise zum 2. geänderten Entwurf wurden mit Beschluss-Nr. 51/07/04 vom 08.07.04 durch den Stadtrat abgewogen und die Satzung beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S.2081), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (BGBl. I S.2902),
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16.August 1994 (SächsGVBl. S. 1489)
- Sächsische Bauordnung vom 26. April 1994 (SächsGVBl. S. 1401) in der Neufassung vom 18.März 1999 (SächsGVBl. S. 86), geändert am 14. Dezember 2001 (SächsGVBl. S. 716)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –

- BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1601, 1995 S. 106), zuletzt geändert durch Artikel. 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2002 (SächsGVBl. S 312)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und der weiteren EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl I 1950)

Sonstige Grundlagen des Bebauungsplanes

- Sanierungsplan vom 30.März 2000
BGI - Ingenieurgesellschaft mbH, Niederlassung Meißen, Naustadt Nr. 9a, 01665 Scharfenberg
- Abschlussberichte über durchgeführte Sanierungs- und Sicherungsarbeiten
BGI - Ingenieurgesellschaft mbH, Niederlassung Meißen, Naustadt Nr. 9a, 01665 Scharfenberg
- Sanierungsanordnungen des Landkreises Löbau/Zittau, Genehmigungsamt LRA, SB Abfallrecht / Bodenschutz
 - . Anordnung vom 01.Juni 2001
 - . Nachträgliche Änderung der rechtskräftigen Anordnung des Landkreises vom 01.Juni 2001 mit Datum vom 04. März 2002
 - . Teilabhilfe der rechtskräftigen Änderungsanordnung des Landkreises vom 04. März 2002 mit Datum vom 31. Mai 2002
- Schalltechnische Immissionprognose vom 26.September 2001
IDU Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umweltschutz mbH

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. PLANUNGSZIELE	6-7
2. EINORDNUNG DES PLANGEBIETES	8
3. GELTUNGSBEREICH	9
4. RAHMENBEDINGUNGEN	10-13
4.1. Natürliche Gegebenheiten	10
4.2. Geologische Situation	11
4.3. Hydrogeologische Situation	11-12
4.4. Bauliche Anlagen und Nutzung	12
4.5. Übergeordnete Planung/Flächennutzungsplan	12-13
4.6. Eigentumsverhältnisse	13
5. ANGABEN ZUM PLANINHALT	14-29
5.1. Art der baulichen Nutzung	14-17
5.1.1 Gewerbegebiet	14-17
5.1.2 Mischgebiet	17
5.2. Maß der baulichen Nutzung	18-19
5.2.1 Grundflächenzahl	18
5.2.2 Baumassenzahl	18
5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	18-19
5.3. Bauweise	19
5.4. Überbaubare Grundstücksfläche/nicht überbaubare Grundstücksfläche	20
5.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
5.6. Öffentliche Verkehrsflächen	
5.6.1 Straßenverkehrsflächen	22
5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Öffentliche Parkplätze	22-23
5.7. Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen	23-24
5.7.1 Öffentliche und private Grünflächen	23
5.7.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	23
5.7.3 Flächen mit Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	24
5.8. Wasserflächen	24

5.9. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen	24-29
5.10. Geplante Flächen	30
6. ERSCHLIESSUNG	30-32
6.1. Verkehrstechnische Erschließung	30-31
6.2. Ver- und Entsorgung	31
6.2.1 Wasserversorgung	31
6.2.2 Energieversorgung Gas/Elt	31
6.2.3 Abwasserentsorgung	31
6.3 Geh- Fahr- und Leitungsrecht	32
7. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	32-35
7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	32
7.2. Verkehr	33
7.3. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen	33-35
7.3.1 Boden	33
7.3.2 Wasser	34
7.3.3 Klima	34
7.3.4 Biotope	35
8. MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG UND KOSTEN	35
9. UMWELTBERICHT	36-40
9.1. Beschreibung des Planinhaltes	36
9.2. Beschreibung der Umwelt	37-38
9.3. Beschreibung der Verminderungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	38-39
9.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	39-40
9.5. Alternativen	40

1. PLANUNGSZIELE

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 Nr. 1 - 10 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Martin-Wehnert-Platz" Teilgebiet II, südlich des Ottokarplatzes im Plangebiet die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der ehemaligen Industriebrache zu gewährleisten.

Die Ausweisung von Gewerbegebieten dient der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Zittau. Dem Bedarf nach zentrumsnahen Ansiedlungsmöglichkeiten, insbesondere für innovative Unternehmen im Hinblick auf die Nähe zum Hochschulstandort, soll mit der Erschließung von Gewerbeflächen Rechnung getragen werden. Zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben bestehen konkrete Anfragen von Unternehmen zum Neuaufbau eines Standortes.

Die ehemalige Industriebrache wurde abgebrochen und eine Bodensanierung /-sicherung mit dem Ziel einer nachträglichen gewerblichen Nutzung durchgeführt.

Mit Hilfe der Bauleitplanung soll eine Gewerbeansiedlung städtebaulich geordnet werden, insbesondere auch im Hinblick auf angrenzende bestehende Nutzungen und die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf diese.

Der Standort bietet aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt günstige Voraussetzungen, um Gewerbe zentrumsnah anzusiedeln und die Nachbarschaft zur Hochschule und zum Stadtzentrum im Interesse der Verkürzung von Wegebeziehungen auszunutzen.

Durch geeignete grünordnerische Festsetzungen soll den Zielen des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan der Stadt Rechnung getragen und die Entwicklung eines attraktiven Gewerbebestandes in Zentrumsnähe gewährleistet werden. Im Rahmen der Bauleitplanung soll außerdem die Errichtung einer Sporthalle Berücksichtigung finden, die von umliegenden Schulen genutzt werden wird.

Die geplante Erschließungsstraße soll neben der inneren Erschließung des Gebietes auch eine Verbindung zwischen Hochwaldstraße und Friedensstraße ermöglichen.

Mit Datum vom 26.10.2000 hat der Stadtrat von Zittau die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Das im Flächennutzungsplan als "Mischbaufläche" dargestellte Plangebiet soll zum Gewerbegebiet entwickelt werden.

Nachdem der Bebauungsplan zunächst als „Vorzeitiger B-Plan“ bearbeitet wurde, wird nunmehr im Parallelverfahren der in Teilbereichen geänderte FNP zur Beteiligung der Bürger öffentlich ausgelegt und eine Beteiligung Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im geänderten Flächennutzungsplan wurden Änderungen gemäß Stadtratsbeschlüssen berücksichtigt und Mängel behoben. Ebenfalls in das Verfahren integriert wird die Ergänzung der Darstellung für den Ortsteil Hartau, welche bisher gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausgenommen war.

Auf Grund der bereits vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der vorangegangenen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan kann davon ausgegangen werden, dass für den Geltungsbereich des B-Planes die Planreife des Flächennutzungsplanes bereits erreicht ist.

Die Gründe für die Aufstellung des B-Planes im Parallelverfahren liegen einerseits in der Nachfrage nach zentrumsnahen Gewerbestandorten, andererseits in dem dringenden Erfordernis der städtebaulichen Ordnung einer Industriebrache.

Nach Abbruch von z.T. kontaminierter Bausubstanz sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die eine weitere Gesundheitsgefährdung ausschließen (s. Pkt. 5.9).

Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen soll dem Investitionsvorhaben zur Umsiedlung einheimischer Unternehmen in Zentrumsnähe und der Errichtung einer Sporthalle zur Deckung des dringenden Bedarfs seitens ortsansässiger Schul- und Ausbildungseinrichtungen Rechnung getragen werden.

2. EINORDNUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet liegt südlich des Stadtzentrums, zwischen Ottokarplatz/Martin-Wehnert-Platz/Hochwaldstraße und Mandau.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, befinden sich der Standort der Hochschule HTWS Zittau-Görlitz im Westen, Wohnbebauung mit Kindereinrichtungen im Süden und Mischgebietsnutzungen im Norden und Osten u. a. mit dem Gelände der Kraftverkehrsgesellschaft.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches quert der Hospitalmühlgraben das Plangebiet.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha mit den Flurstücken:

- 961/3; 961/6; 961/7; 961/8, 961/11; 961/12; 961/13; 961/14; 961/15; 961/16; 961/17; 961/18; 961/19; 961/20; 961/21; 965; 1419/1; 1485b; und Teile von
- 947; 1419/3; 1419/4; 1442

4. RAHMENBEDINGUNGEN

4.1. Natürliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 233 bis 235 m über NN. Es weist im Wesentlichen nur einen Höhengraben auf, der entlang des Hospitalmühlgrabens von NW nach Osten verläuft. Durch vorangegangene Bodensanierungs- und Sicherungsmaßnahmen wurden nach dem Abbruch der Industrieanlage Geländeregulierungen mit Recyclingmaterial vorgenommen. Der Hospitalmühlgraben, der das Gebiet quert, wird wieder offen gelegt; nur ein Teil im nordöstlichen Plangebiet bleibt verrohrt. In diesem Bereich schließt unmittelbar Bebauung an. Eine Freilegung des Bachlaufes würde die Standsicherheit der Gebäude gefährden, so dass hier auf eine Öffnung verzichtet werden muss.

Aufgrund der ursprünglich vorhandenen fast vollständigen Überbauung des Plangebietes konnten sich keine größeren zusammenhängenden Grünzüge im Zentrum des Gebietes entwickeln. Einzelne Baumbestände (Pappeln) säumen den Hospitalmühlgraben und im Bereich Ottokarplatz ist eine größere zusammenhängende Grünfläche vorhanden.

Das Gesamtgebiet ist aufgrund der vorangegangenen industriellen Nutzung durch Textilbetriebe als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Das beim Gebäudeabbruch angefallene Material wurde als Recycling wieder eingebaut. Durch eine Abdeckung dieses Materials mit einer 50 cm mächtigen Schicht aus unbelastetem Material wird der Pfad Boden - Mensch unterbrochen, so dass bei einer gewerblichen Nutzung keine Gesundheitsgefährdungen bestehen.

Die ursprünglich vorgesehene Abdeckung mit einer Schichtdicke von 60 cm konnte minimiert werden, da nach Einschätzung des Umweltamtes bei Verminderung der Überdeckung von 0,1 m noch immer ein genügender Schutz gemäß BBodSchG i.V.m. BBodSchV gewährleistet ist.

Durch die Bodensanierungs- und -sicherungsmaßnahmen wird das gesamte Gelände reguliert.

Natürlich anstehende Bodenschichten sind aufgrund großflächiger Unterkellerungen durch vorangegangene Baumaßnahmen erst in Tiefen unter 2,50 - 3,00 m anzutreffen.

4.2. Geologische Situation

„Regionalgeologisch befindet sich die Liegenschaft im Bereich des Lausitzer Massivs. Den tieferen Untergrund bilden Granite und Granodiorite, die teilweise aber auch an der Erdoberfläche anstehen. Das sogenannte „Zittauer Becken“ bildete sich im Tertiär und wurde zeitgleich mit verschiedenen Sedimenten (Sande, Kiese, Tone, Braunkohle) gefüllt.

Im Zusammenhang mit der Absenkung des Eger-Grabens bestand als dessen nordöstliche Fortsetzung auch im Zittauer Gebiet ein lebhafter basaltischer Vulkanismus, der auch mit Tuffablagerungen verbunden war. Überlagert werden die Grundgebirgsauftragungen und die tertiären Ablagerungen von verschiedenen quartären Sedimenten der Elsterkaltzeit (Geschiebemergel und Schmelzwasserablagerungen) und der Weichselkaltzeit (Lößlehme).

In den Niederungsbereichen der Neiße sowie deren Nebenflüsse (z. B. Mandau) lagern Auelehme als holozäne und somit jüngste Bildungen; sowie Auekiese und -sande, die als Grundwasserleiter lokale Bedeutung besitzen.

Anthropogene Störungen erfolgten im Zusammenhang mit der Besiedlung des Gebietes, insbesondere aber mit der extensiven Flächennutzung während der Industrialisierung Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts. Diese Störungen erfolgten vor allem durch Geländebegradigungen im Zuge der Bebauung, wobei die obersten Gesteinsschichten (Auelehme) zum Teil komplett abgetragen und morphologische Senken mit verschiedenen Materialien aufgefüllt wurden“

(Auszug: Sanierungsplan - Teile des Grundstücks Ottokarplatz 6, BGI-Ingenieurgesellschaft mbH, Niederlassung Meißen).

Über das Plangebiet verläuft eine tektonische Störung, die NNW-SSE streicht und in deren Verlauf die prognostizierten Setzungen (100-150mm für den Zeitraum 1994-2035, im Ostteil bis 200mm bei Gesamtsetzungen von 300 - 400mm) besonders aktiviert werden könnten und disharmonisch verlaufen können.

Das gesamte Plangebiet ist in Hinblick auf Geländesetzungen als gefährdeter Bereich anzusehen. (siehe geotechnischer, geodätischer und hydrologischer Untersuchungsbericht von G.E.O.S. Freiberg ;1995)

Dies ist ggf. bei Gründungsmaßnahmen zu berücksichtigen, weshalb auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis erfolgt. Für die Altlastensituation hat die tektonische Störung gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Löbau-Zittau keine Relevanz.

4.3. Hydrogeologische Situation

„Die im Zittauer Becken befindlichen miozänen Schichten sowie die hängenden quartären Ablagerungen stellen bedeutende Grundwasserleiter dar. Diese sind jedoch wegen ihrer Überdeckung für den betrachteten Standort nicht von Bedeutung. Quartäre Grundwasserleiter finden sich im Bereich der Flussauen von Mandau und Neiße in Form von Schottern, Kiesen und Sanden.

Im Bereich der Liegenschaft besteht ein oberflächennaher Grundwasserleiter innerhalb der sogenannten „Mandauschotter“. Das Grundwasser ist überwiegend ungespannt, die Fließrichtung verläuft nach Südost in Richtung der Mandau und deren Abflussrichtung. Der nördlich befindliche Hospitalmühlgraben fungiert wegen

der Grundwasserstände und seinem betonierten Ausbau nicht als Vorfluter für das Grundwasser. In Bereichen mit einer ausreichenden Mächtigkeit des überlagernden Auelehms kann das Grundwasser als relativ geschützt gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe angesehen werden. Der Flurabstand wurde auf der Liegenschaft mit ca. 2,3 - 3,5 m nachgewiesen.

Außer dem Hospitalmühlgraben, der die Liegenschaft in deren nördlichen Teil quert, befindet sich als weiteres Oberflächengewässer die Mandau ca. 150 m südlich der Liegenschaft”

(Auszug: Sanierungsplan - Teile des Grundstücks Ottokarplatz 6, BGI-Ingenieurgesellschaft mbH, Niederlassung Meißen).

4.4. Bauliche Anlagen und Nutzung

Das Plangebiet war zu großen Teilen mit einem zusammenhängenden Produktionskomplex, dezentral angeordneten Lager- und Nebengebäuden und Anlagen zur Brauch- und Abwasseraufbereitung überbaut.

Die ursprüngliche Bebauung ist durch vorangegangene Sanierungsmaßnahmen abgebrochen worden, das Gelände wurde mit dem anfallenden Recyclingmaterial teilweise aufgefüllt und planiert.

Die Überbauung des Hospitalmühlgrabens, der zur Abwasserableitung als unterirdischer Kanal ausgebaut war, wurde ebenfalls abgebrochen.

Angrenzend an das Plangebiet sind vorwiegend Mischgebiets- und Wohnnutzungen vorhanden, die sich in der Nachbarschaft zur industriellen Nutzung des Standortes angesiedelt haben.

Um störende Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf die angrenzende Nutzung auszuschließen, werden im Rahmen der Bauleitplanung Nutzungseinschränkungen im Rahmen der Art der baulichen Nutzung und durch Ausweisung von zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln festgesetzt.

4.5. Übergeordnete Planungen/Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Zittau ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt.

Mit Datum vom 26.10.2000 hat der Stadtrat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung einer Gewerbefläche beschlossen.

Nach Analyse des Plangebietes im Rahmen einer Bodensanierung /-sicherung wurde festgestellt, dass die Ansiedlung einer Mischnutzung einen unverhältnismäßig hohen Aufwand der Bodensanierung im Hinblick auf zur Wohnnutzung zulässige Parameter erfordern würde. Aus diesem Grund soll im Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Nachdem der Bebauungsplan zunächst als „Vorzeitiger B-Plan“ bearbeitet wurde, wird nunmehr im Parallelverfahren der in Teilbereichen geänderte FNP zur Beteiligung der Bürger öffentlich ausgelegt und eine Beteiligung Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im geänderten Flächennutzungsplan wurden Änderungen gemäß Stadtratsbeschlüssen berücksichtigt und Mängel behoben. Ebenfalls in das Verfahren integriert wird die Ergänzung der Darstellung für den Ortsteil Hartau, welche bisher gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausgenommen war.

Auf Grund der bereits vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der vorangegangenen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan kann davon ausgegangen werden, dass für den Geltungsbereich des B-Planes die Planreife des Flächennutzungsplanes bereits erreicht ist.

Die Gründe für die Aufstellung des B-Planes im Parallelverfahren liegen einerseits in der Nachfrage nach zentrumsnahen Gewerbestandorten, andererseits in dem dringenden Erfordernis der städtebaulichen Ordnung einer Industriebrache. Nach Abbruch von z.T. kontaminierter Bausubstanz sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die eine weitere Gesundheitsgefährdung ausschließen (s. Pkt. 5.9).

Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen soll dem Investitionsvorhaben zur Umsiedlung einheimischer Unternehmen in Zentrumsnähe und der Errichtung einer Sporthalle zur Deckung des dringenden Bedarfs seitens ortsansässiger Schul- und Ausbildungseinrichtungen Rechnung getragen werden.

4.6. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind zum einen Teil im Eigentum der TLG, zum anderen im Eigentum der Stadt Zittau befindlich. Für das Baugrundstück der Sporthalle (GE8 am Ottokarplatz) besteht ein Erbpachtvertrag mit dem Landkreis als Träger der Sporthalle.

5. ANGABEN ZUM PLANINHALT

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden zwei Nutzungsarten für bauliche Nutzung festgesetzt:

- Gewerbegebiet
- Mischgebiet

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung des gesamten Plangebietes als Mischbaufläche wurde aufgrund der dafür erforderlichen Sanierungsaufwendungen hinsichtlich der Altlasten-Parameter geändert.

Die Ausweisung von Gewerbegebieten im Geltungsbereich entspricht den zulässigen Nutzungen nach Abschluss der Bodensanierungs- und Sicherungsarbeiten und orientiert sich am Bedarf der Bereitstellung von zentrumsnahen Flächen zur Gewerbeansiedlung. Außerdem besteht die Notwendigkeit, im Plangebiet eine Sporthalle zu integrieren. Als Standort wird der Bereich Ottokarplatz favorisiert, um Wege zu schulischen Einrichtungen kurz zu halten, eine günstige Verkehrsanbindung zu gewährleisten und den Platzraum durch einen höherwertig gestalteten Baukörper zu begrenzen.

5.1.1 Gewerbegebiet

Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen einer gewerblichen Nutzung auf angrenzende vorhandene Nutzungen wurde eine Gliederung der Gebiete durch Nutzungseinschränkungen vorgenommen.

Die Nutzungseinschränkungen werden aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen durch gewerbliche Nutzung außerdem um die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels (FSP) ergänzt. Damit soll gesichert werden, dass die auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung im Hinblick der Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen verträglichen Schallemissionen nicht überschritten werden. Der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel wird für die Tagzeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unterschieden. Er gibt die mögliche Lärmemission des Gewerbebetriebes bezogen auf die Grundstücksfläche an. In der Planzeichnung sind sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte festgesetzt, auch wenn Tagwerte teilweise den nach DIN 18005 T1 für Gewerbegebiete zulässigen Wert nicht unterschreiten müssen. So stellt beispielsweise die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von tags 60 dB(A) keine Nutzungseinschränkung dar, da entsprechend der DIN 18005 T1 eine flächenbezogene Schalleistung in dieser Größe für Gewerbegebiete zulässig ist. Auch für Nachtwerte gilt auf Grundlage der DIN 18005 die Obergrenze von 60 dB(A). Diese Werte müssen allerdings zur Sicherung der Schallimmissionen angrenzender Nutzungen z.T. wesentlich unterschritten werden, um Störungen auszuschließen.

Der Nachweis des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist im Baugenehmigungsverfahren ohnehin zu führen, so dass ein Investor keine zusätzlichen Aufwendungen für Nachweise erbringen muss.

Die Gebiete sind entsprechend der zulässigen Nutzungen in GE1 bis GE8 gegliedert.

- GE1 - Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben orientiert sich an den allgemein zulässigen Nutzungen nach BauNVO unter Einschränkung dahingehend, dass bei Vergnügungsstätten und Speditionen neben der Emissionsbelastung der Anlage selbst noch mit besonders hoher Verkehrsbelastung zu rechnen ist, die im Gebiet unerwünscht wäre. Gewerbebetriebe, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 49 dB(A) überschreiten, sind unzulässig. Aufgrund der aktuellen Nachfrage wurden im GE1 Bereich entgegen dem 1. Entwurf mit der Änderung auch Tankstellen zugelassen. Da dieser Bereich unmittelbar von der Friedensstraße aus zu erschließen ist, erscheint eine zusätzliche Belastung durch Fahrverkehr vertretbar.
- GE2/GE3- Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben orientiert sich an den allgemein zulässigen Nutzungen nach BauNVO unter Einschränkung dahingehend, dass bei Tankstellen, Vergnügungsstätten und Speditionen neben der Emissionsbelastung der Anlage selbst noch mit besonders hoher Verkehrsbelastung zu rechnen ist, die im Gebiet unerwünscht wäre. Gewerbebetriebe, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) überschreiten, sind unzulässig.
- GE4 - Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben orientiert sich an den allgemein zulässigen Nutzungen nach BauNVO unter Einschränkung dahingehend, dass bei Tankstellen, Vergnügungsstätten und Speditionen neben der Emissionsbelastung der Anlage selbst noch mit besonders hoher Verkehrsbelastung zu rechnen ist, die im Gebiet unerwünscht wäre. Gewerbebetriebe, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 42 dB(A) überschreiten, sind unzulässig.
- GE5 - Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben orientiert sich an den allgemein zulässigen Nutzungen nach BauNVO unter Einschränkung dahingehend, dass bei Tankstellen, Vergnügungsstätten und Speditionen neben der Emissionsbelastung der Anlage selbst noch mit besonders hoher Verkehrsbelastung zu rechnen ist, die im Gebiet unerwünscht wäre. Gewerbebetriebe, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) überschreiten, sind unzulässig.
Außerdem werden Wohnungen ausgeschlossen, da diese aufgrund des geringen Flächenausmaßes des Gebietes eine gewerbliche Nutzung wesentlich zurückdrängen würden.

Auch in städtebaulicher Hinsicht sollte die Bebauung in diesem Gebiet eher untergeordnet sein und eine Zulässigkeit von Wohnungen nicht dazu führen, dass der Charakter einer Einfamilienhausbebauung mit Geschäftsunterlagerung entsteht.

- GE6 - Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben orientiert sich an den allgemein zulässigen Nutzungen nach BauNVO unter Einschränkung dahingehend, dass bei Tankstellen, Vergnügungsstätten und Speditionen neben der Emissionsbelastung der Anlage selbst noch mit besonders hoher Verkehrsbelastung zu rechnen ist, die im Gebiet unerwünscht wäre. Gewerbebetriebe, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 59 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschreiten, sind unzulässig.
- GE7 - Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben orientiert sich an den allgemein zulässigen Nutzungen nach BauNVO unter Einschränkung dahingehend, dass bei Tankstellen, Vergnügungsstätten und Speditionen neben der Emissionsbelastung der Anlage selbst noch mit besonders hoher Verkehrsbelastung zu rechnen ist, die im Gebiet unerwünscht wäre. Gewerbebetriebe, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) überschreiten, sind unzulässig.
- GE8 - Im Gebiet werden zulässige Nutzungen entsprechend §8 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass lediglich Anlagen für sportliche Zwecke zulässig sind. Die Einschränkung resultiert aus der Bedeutung des Gebietes für die städtebauliche Gestaltung des Platzraumes Ottokarplatz. Die Ansiedlung einer Sporthalle gewährleistet eine Baukörpergestaltung, die dem historischen Umfeld Rechnung trägt, was mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben unter derzeitigen wirtschaftlichen Aspekten eher nicht zu realisieren wäre. Zusätzlich zu dieser Festsetzung werden auch im GE8-Gebiet Anlagen, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschreiten, als unzulässig festgesetzt.
Die Errichtung einer Sporthalle im Gebiet ist auch hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen unbedenklich.
Die durch das Gesundheitsamt vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Nutzung für sportliche Anlagen bei eventuellen Bodenausgasungen konnten durch die Stellungnahme der Abfallbehörde ausgeräumt werden.

Die Nutzungseinschränkungen in den einzelnen Gewerbegebieten innerhalb des Plangebietes werden auf der Grundlage des §1 Abs.4 BauNVO gegliedert. Dabei ist neben dem stadtgestalterischen Aspekt auch die Störeffindlichkeit angrenzender Nutzungen ausschlaggebend.

Die Nutzungsbeschränkungen werden entsprechend dem §1 Abs.4 über das Plangebiet hinaus für mehrere GE-Gebiete der Stadt Zittau im Verhältnis zueinander getroffen. Die Lage des Plangebiets wird insbesondere dem Ansiedlungsinteresse von Gewerbebetrieben gerecht, die für ihre Entwicklung einerseits die Zentrumsnähe benötigen und die Nähe zum Hochschulstandort nutzen, andererseits im Hinblick auf schutzbedürftige Nachbarnutzungen kein Konfliktpotential liefern.

Im Verhältnis zum gesamten Stadtgebiet betrachtet werden zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben in uneingeschränkten Gewerbegebieten Alternativstandorte in ausreichender Zahl vorgehalten:

- Gewerbegebiet Pethau
- Gewerbe- und Industriegebiet Weinau

Auf einer Fläche von ca. 23,4 ha sind in diesen bereits erschlossenen Gebieten Gewerbeansiedlungen ohne Nutzungsbeschränkungen jederzeit möglich.

Zusätzlich zu den Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen in den GE-Gebieten müssen auch Einschränkungen der Freiflächennutzung für betriebsgebundene Wohnungen im Plangebiet getroffen werden. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um Gesundheitsgefährdungen bei einer Garten- oder Spielplatznutzung, die aus der Belastung der Böden resultieren, wirksam auszuschließen (Unterbrechung Pfad Boden-Mensch). Das Wohnen selbst stellt keine Gefährdung für den Menschen dar, da durch Gebäude und befestigte Flächen der Pfad Boden - Mensch ausreichend unterbrochen ist.

5.1.2 Mischgebiet

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der Friedensstraße ist eine Fläche von ca. 0,35 ha als Mischgebiet festgesetzt.

Aufgrund der angrenzenden Mischnutzung und der Tatsache, dass mit einer Belastung des Bodens durch umweltgefährdende Stoffe nicht zu rechnen ist, ist neben einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung eine Wohnnutzung möglich.

Auch im Hinblick auf eine städtebauliche Entwicklung des Straßenraumes ist eine Mischnutzung, die eine entsprechende Baukörpergestaltung bedingt, wünschenswert.

Mischgebiet - Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 1 - 2 BauNVO. Ausgeschlossen werden aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten und einer geplanten geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung sowohl Gartenbaubetriebe als auch Tankstellen und in Hinblick auf eine unerwünschte Emissionsbelastung werden auch Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den gemäß BauNVO zulässigen Maßen für die Grundflächenzahl und aus der durch städtebaulich erforderliche Höhenfestsetzung resultierenden Baumassenzahl.

5.2.1 Grundflächenzahl

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung des Standortes ist entsprechend den Empfehlungen des Boden-Sanierungsplanes auf eine großflächige Regenwasserversickerung in jedem Fall zu verzichten. Um den Pfad Boden-Mensch wirkungsvoll zu unterbrechen, ist die eingebrachte 50 cm mächtige Schicht zur Abdeckung zu erhalten, günstigerweise sind die Flächen zu versiegeln.

Unter diesem Aspekt und unter Berücksichtigung einer effektiven Grundstücksauslastung in einem zentrumsnahen Gewerbestandort werden die maximal zulässigen Grundflächenzahlen für Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzt.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass auch nicht überbaubare Grundstücksflächen durch Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt werden können.

5.2.2 Baumassenzahl

Da insbesondere in Gewerbegebieten aufgrund technologischer Zwänge relativ große Geschosshöhen erreicht werden, wird auf eine Festsetzung der zulässigen Zahl von Vollgeschossen verzichtet und in Korrespondenz zur Höhenfestsetzung der Gebäude und baulichen Anlagen eine zulässige Baumassenzahl festgesetzt. Dabei werden maximal zulässige Werte der BauNVO unterschritten, da eine Höhenbegrenzung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Die Höhe der Bebauung der Gewerbegebiete soll sich aufgrund der Zentrumsnähe der angrenzenden Bebauung unterordnen. Technologisch erforderliche Ausnahmen müssen durch Minimierung der insgesamt mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbauten Fläche kompensiert werden.

Die im Mischgebiet festgesetzten Maße orientieren sich an einer äquivalenten Festsetzung einer zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 gemäß BauNVO bei einer möglichen 4-Geschossigkeit entlang der Friedensstraße.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf einen Höhenfestpunkt im jeweiligen Baugebiet.

Maßgeblich für die zulässigen Höhen ist die städtebauliche Einordnung des Plangebietes.

Entlang der Hochwaldstraße im GE6 wurde eine Mindesthöhe festgesetzt, die im Interesse einer flexiblen Ansiedlungsmöglichkeit auf die Bereiche der festgesetzten Baulinien beschränkt wird. Damit wird an den städtebaulich relevanten Eckbereichen eine Straßenraumbegrenzung durch bauliche Anlagen in Fortführung vorhandener Raumsituationen erzielt.

Die Bebauung im GE5-Gebiet hingegen soll sich aufgrund der Nähe zu einem 5-geschossigen Wohngebäude an der Hochwaldstraße unterordnen und als ein-geschossiges Gebäude hinter der vorhandenen Baumpflanzung gestalterisch zurücktreten. Im Straßenraum soll dann wiederum die angrenzende Bebauung entlang der Baulinie mit einer Mindesthöhenfestsetzung im Gewerbegebiet GE6 wirksam werden.

Im Mischgebiet soll mit der Festsetzung der Mindesthöhe ebenfalls eine Fort-führung der straßenraumbegrenzenden Bebauung entlang der Friedensstraße gesichert werden. Ebenso dient die Mindesthöhenfestsetzung im Bereich Ottokar-platz der städtebaulichen Begrenzung des Platzraumes.

Sonstige Höhenfestsetzungen werden generell als maximal zulässiges Maß vor-gegeben, so dass eine Einordnung des Gebietes in die Umgebungsbebauung gewährleistet ist. Dabei ist als städtebauliches Ziel eine bauliche Unterordnung des Gebietes gegenüber der Stadtzentrumsbebauung angestrebt.

5.3. Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise im Gewerbegebiet wird verzichtet, da die Anforderungen an Gebäude und bauliche Anlagen stark technologischen Zwängen unterliegen und Festsetzungen dazu u.U. die Ansiedlungsmöglichkeiten stark einschränken würden.

Entlang der Hochwaldstraße wäre eine Überschreitung der üblicherweise zulässigen Gebäudeabmessungen oder sogar eine geschlossene Bauweise städtebaulich wünschenswert, um eine wirksame Straßenraumbegrenzung zu erhalten. Aller-dings würde diese Festsetzung dem Erfordernis planerischer Zurückhaltung mit Hinblick auf eine wirtschaftlich sinnvolle Gewerbeansiedlung entgegenstehen. Zur Wahrung des stadtgestalterischen Grundgedankens wurden bauordnungs-rechtliche Festsetzungen und Festsetzungen der Baulinie getroffen.

Im Mischgebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da hier eine Be-bauung bis an die Grundstücksgrenze heran die Fortführung der geschlossenen Straßenraumbauung entlang der Friedensstraße sichert.

Damit wird die Eigenart der Umgebungsbebauung gewahrt und der Charakter des Straßenzuges unterstützt.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche/nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt. Von der Festsetzung einer Baulinie wird aus städtebaulichen Gründen zur Fortführung der Bauflucht entlang der Hochwaldstraße im GE6-Gebiet und im Mischgebiet entlang der Friedensstraße Gebrauch gemacht. Die Länge der Baulinie entlang der Hochwaldstraße ist auf ein Mindestmaß begrenzt, um eine Gewerbeansiedlung nur im städtebaulich notwendigen Maß zu regulieren, auch im Hinblick auf Variabilität einer künftigen Parzellierung. Parallel zur Hochwaldstraße sollen Baukörper jeweils am Beginn und am Ende der überbaubaren Grundstücksfläche die vorhandene Bauflucht aufnehmen und den Straßenraum begrenzen. Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen ist die Baugrenze im GE5-Gebiet von der Hochwaldstraße auf die Tiefe der angrenzenden Wohnbebauung zurückgesetzt. Die vorhandene 5-geschossige Wohnbebauung erhält somit einen ausreichenden Abstand zur straßenbegleitenden Gewerbebebauung. Der Straßenraum im Kreuzungsbereich der neuen Erschließungsstraße wird durch Grünflächen gebildet.

Die Baulinie im Mischgebiet nimmt historisch vorhandene Raumsituationen auf.

Im Bereich des Ottokarplatzes (GE8-Gebiet) wird aufgrund der erhobenen Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege ebenfalls eine Baulinie festgesetzt. Damit kann gesichert werden, dass der Platzraum in diesem Bereich wieder eine bauliche Begrenzung erhält, die sich an der zuletzt vorhandenen Bebauung orientiert.

Dabei wird die Baulinie bewusst gegenüber der historischen Platzbebauung zurückgesetzt, um die Wertigkeit der bestehenden Bebauung zu unterstreichen. Die durch das Landesamt für Denkmalpflege vorgeschlagene Verbindung der Baulinien Ottokarplatz und Friedensstraße kann aus funktionellen Zwängen der Gestaltung der Sporthalle nicht erfolgen. Eine geschlossene Bebauung würde Zufahrten und Fluchtwege nicht in erforderlichem Umfang ermöglichen. Die Unterbrechung der Baulinie erscheint auch insofern aus gestalterischer Sicht erforderlich, da die Einordnung eines nutzungsspezifischen Gebäudes, wie es eine Sporthalle darstellt, gestalterische Zwänge mit sich bringt. Städtebaulich begründet ist damit die Einordnung als Solitär ohne bauliche Verbindung zur historischen Bausubstanz.

Im Bereich des Hospitalmühlgrabens wurde die Baugrenze gemäß den Anforderungen des Sächsischen Wassergestzes 5,00 Meter von der Böschungsoberkante zurückgesetzt.

Die Zulässigkeit von Nutzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird in den GE5- und GE6-Gebieten entlang der Hochwaldstraße durch Textliche Festsetzungen eingeschränkt.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind in diesen Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Errichtung von Garagenbauten und Carports entlang des öffentlichen Straßenraumes auszuschließen.

5.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Unter Berücksichtigung des Gebotes planerischer Zurückhaltung wurde die Möglichkeit bauordnungsrechtlicher Festsetzungen gezielt auf städtebauliche und gestalterische Schwerpunkte begrenzt.

Mit der Festsetzung der Stellung von Gebäuden oder baulichen Anlagen und deren Gliederung in den Gebieten GE6 und GE8 entlang der Hochwaldstraße und am Ottokarplatz soll eine geordnete städtebauliche Gestaltung des Straßenraumes festgesetzt werden.

Da in Gewerbegebieten die zukünftige Parzellierung schwer abschätzbar ist, kann auf das Festsetzungsinstrument "Baulinie" nur eingeschränkt zurückgegriffen werden. Um in diesen städtebaulich relevanten Bereich entlang der Hochwaldstraße trotzdem eine straßenraumbegleitende Bebauung zu sichern, die aus gestalterischer Sicht durchaus auch durch eine rechtwinklige Orientierung der Gebäude zum Straßenraum hin realisiert werden könnte, wurde in diesem Gebiet auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlage zurückgegriffen.

Festsetzungen zu Dachformen werden in Gewerbegebieten mit Rücksichtnahme auf technologisch erforderliche Dachformen je nach Art der Betriebe nicht getroffen.

Im Mischgebiet werden in Anlehnung an die Nachbarbebauung Mansard-, Walm- oder Satteldächer zugelassen.

Zur Fassadengestaltung wurden Textliche Festsetzungen dahingehend getroffen, dass eine Farbgebung mit Signalfarben in den GE5-, GE6- und GE8-Gebieten aufgrund der vorhandenen Nachbarbebauung und unter Beachtung des Einfügungsgebotes unzulässig ist.

Um ein Mindestmaß an Begrünung und eine Gliederung monotoner Fassadenflächen, wie es bei Gewerbeansiedlungen unter Umständen zu befürchten ist, zu erzielen, wurden Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen.

Aufgrund der Bedeutung des GE8-Gebietes am Ottokarplatz hinsichtlich der Platzraumgestaltung und der Nachbarschaft zur historischen Bebauung wurden für dieses Gebiet weitergehende Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. Durch die Festsetzung von zulässigen Verhältnissen Wandflächen zu Öffnungsflächen soll einer Fassadengliederung gesichert werden, die sich in den Platzraum harmonischer einfügt.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird aus städtebaulichen Gründen lediglich in den Gewerbegebieten GE5, GE6 und GE8 geregelt. Im Hinblick auf die Gefährdung des fließenden Fahrverkehrs und zur Sicherung einer qualitativ hochwertigeren Gestaltung des Straßenraumes in den städtebaulich bedeutsamen Bereichen Hochwaldstraße und Ottokarplatz wurden Einschränkungen der Werbemöglichkeiten festgesetzt.

5.6. Öffentliche Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die gleichzeitig eine verkehrstechnisch sinnvolle Verbindung zwischen Hochwaldstraße und Friedensstraße darstellt.

Der Verkehrsraum wird durch Flächen für Fahrverkehr und einen einseitigen Gehweg gegliedert.

Straßenbegleitende Begrünung ist auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Böschungen werden ebenfalls den Privatgrundstücken zugeordnet.

Somit werden diese Flächen für den privaten Anlieger nutzbar und für die tatsächliche Auslastung des Baugrundstückes relevant.

Mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird dem Erfordernis der Begrünung von Baugrundstücken in den zur Errichtung baulicher Anlagen ohnehin ungeeigneten Bereichen Rechnung getragen.

Im Bereich der öffentlichen Stellplätze, die der geplanten Sporthalle im GE8 am Ottokarplatz zugeordnet sind, wird für Bedarfsfälle ein Wendeanlage integriert, die sowohl die Entsorgung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen als auch die erforderliche Versorgung durch LKW sichert.

Rettungsfahrzeuge können das nördliche Teilgebiet (GE8) zusätzlich auch vom Ottokarplatz aus erreichen, eine Durchfahrt ist möglich, allerdings auf diese Nutzung beschränkt, um den Verkehrsfluss im Bereich Ottokarplatz nicht zu beeinträchtigen.

5.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Öffentliche Parkplätze

Dem Gewerbegebiet GE8 sind im Hinblick auf die geplante Errichtung einer Sporthalle öffentliche Parkplätze zugeordnet. Die Zufahrt erfolgt von der neuen inneren Erschließungsstraße aus. Die öffentlichen Stellplätze werden von Grünflächen begrenzt. Eine Teilversiegelung wird aufgrund der bereits unter Punkt 5.2. angeführten Problematik "Bodenbelastung" nicht angestrebt.

Südlich der Gewerbefläche GE8 ist eine weitere Fläche für öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Der dafür vorgesehene Plangebietsteil war während der vorangegangenen Nutzung überbaut und unterkellert.

Die Unterkellerungen wurden nicht abgebrochen und teilweise ohne Verdichtung verfüllt. Eine Überbauung des Bereiches erscheint aus Gründungs-sicht problematisch und nur mit erheblichen finanziellen Aufwendungen möglich.

Da bei Veranstaltungen in der geplanten Sporthalle die dafür ausgewiesenen Stellplätze den Bedarf nicht decken werden und auch in der Nähe des Hochschulstandortes keine ausreichenden Parkmöglichkeiten vorhanden sind, wurde in dem Bereich südlich des Hospitalgrabens eine weitere Fläche für öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Mit der Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen im Plangebiet kann der Stellplatzmangel im unmittelbar angrenzenden Innenstadtbereich zudem teilweise kompensiert werden.

Die Festsetzung orientiert sich auch an den Zielen des Gesamtverkehrsplanes der Stadt.

Baumpflanzungen und angrenzende öffentliche Grünflächen gewährleisten eine ausreichende Begrünung der öffentlichen Stellplätze.

Eine festgesetzte fußläufige Verbindung im Bereich der Grünflächen gewährleistet eine kurze Wegebeziehung zur geplanten Sporthalle.

5.7. Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet war durch vorangegangene Nutzungen zu wesentlichen Teilen überbaut. Nach Abbruch und Bodensanierung bzw. -sicherung ist das Gelände reguliert worden.

Naturschutzrechtlich relevante Bereiche sind nicht vorhanden.

Grünordnerische Maßnahmen zur Verbesserung der Grünstruktur des Plangebietes werden im Rahmen der Bauleitplanung integriert festgesetzt. Ein eigenständiger Grünordnungsplan wird nicht aufgestellt.

5.7.1 Öffentliche und private Grünflächen

Grünflächen werden im Bereich Ottokarplatz, im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße auf die Friedensstraße, entlang des offengelegten Bachlaufes "Hospitalmühlgraben" und im Bereich der öffentlichen Stellplätze festgesetzt. Sie sollen in erster Linie einer gezielten Grüngestaltung des Plangebietes dienen und baulich nicht gefasste Straßen- und Platzräume begrenzen. Die Bepflanzung der Grünflächen ist auf der Grundlage einer Artenliste festgesetzt.

5.7.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen werden von den Baugebieten überlagert. Damit wird die Flächenzuordnung und die Verantwortung der Pflege und Unterhaltung geregelt.

Im südlichen Plangebietsteil dient die Fläche zur Anpflanzung gleichzeitig als Pufferzone und Schutz der angrenzenden Nutzungen vor gewerblichen Emissionen. Die Maßnahmen zur Anpflanzung als Sichtschutz werden gesondert textlich festgesetzt.

Um den Einsatz geeigneter standortheimischer Gehölze zu sichern, wurden Festsetzungen in Form einer Artenliste getroffen. Die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sollen eine straßenbegleitende Baumpflanzung gewährleisten. Dazu werden aus Gründen einer Flexibilität im Hinblick auf Zufahrten zu privaten Grundstücken nur Standorte im Kreuzungsbereich festgesetzt, ansonsten erfolgt eine Regelung des Pflanzabstandes. Baumpflanzungen, die auf jeden Grundstück aufgrund Textlicher Festsetzungen erforderlich sind, können entlang des öffentlichen Straßenraumes erfolgen. Die Freihaltung im Sichtbereich privater Zufahrten von Pflanzungen mit einer Höhe über 0,7m ist ergänzend zu den Festsetzungen der Bepflanzung geregelt.

5.7.3 Flächen mit Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung dieser Flächen sichert den noch erhaltenen Baum- und Strauchbestand im Plangebiet. Zusammenhängende erhaltungswürdige Flächen sind dabei nur im süd-östlichen Plangebiet vorhanden.

Entsprechend Planzeichnung sind jedoch auch Einzelstandorte oder Baumreihen zur Erhaltung festgesetzt.

5.8. Wasserflächen

Der das Plangebiet im nördlichen Bereich von Westen nach Osten querende Hospitalmühlgraben war während vorangegangener Nutzungen ausgebaut und überbaut.

In den Bereichen bis zur angrenzenden vorhandenen Bebauung des Mischgebietes wird die Verrohrung abgebrochen und der Bachlauf offen gelegt. Der Grabenausbau bleibt als seitliche Stützwand bis in eine Höhe von ca. 1,00 m erhalten, da angrenzende Flächen wesentlich höher liegen und dadurch entstehende Böschungen die nutzbaren Grundstücksflächen stark einschränken würden. Entlang des offen gelegten Bachlaufes erfolgt eine Begrünung gemäß Artenliste.

Die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Hospitalmühlgraben und dessen Uferbereich ist nicht erforderlich. Auf Grundlage des Sächsischen Wassergesetzes § 77 haben „... Eigentümer der Gewässer, die Anlieger und Hinterlieger die zur Unterhaltung der Gewässer erforderlichen Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken zu dulden“. Das dafür üblicherweise anzusetzende Maß der Uferbreite von 5,00 Metern ist i.d.R. zur Bewirtschaftung ausreichend und kann entsprechend den Festsetzungen des B-Planes gesichert werden.

5.9. Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme

- Abfall und Altlasten (siehe Sanierungsplan und Abschlussberichte BGI-Ingenieurgesellschaft)

Zur Ermittlung eventuell vorhandener Kontaminationen, resultierend aus der vorangegangenen Nutzung als Industriestandort, sowie deren Art und Ausbreitungen auf der Liegenschaft wurden mehrere Untersuchungen durchgeführt:

- . Altlastenvorschätzung vom 20.11.1997, Fa. GICON
- . Historische Erkundung nach SALM vom 18.06.1998, Fa. GICON
- . Orientierende Erkundung nach SALM vom 20.09.1999, GICON
- . Detailerkundung nach SALM vom März 1999, GICON
- . Analytische und bodenmechanische Überprüfung des in den Kellerbereichen eingebauten Materials vom 04.02.2000, Dipl.-Geol. I. Weise

Auf dem B-Plangebiet wurden im 19. Jahrhundert großräumige Flächenanhebungen und -begradigungen durchgeführt. Die erfolgte mit Verbrennungsrückständen von Großfeuerungsanlagen der Stadt Zittau. Diese enthalten vorrangig die damals noch nicht bekannten umweltrelevanten Stoffe PAK (Polycyclische Kohlenwasserstoffe) und Arsen.

Aus dieser Kenntnis heraus und auf Grundlage der vorangegangenen Untersuchungen wurde durch die BGI-Ingenieurgesellschaft mbH mit Datum vom 30.03.2000 ein Sanierungsplan für das Plangebiet mit Ausnahme des sog. Nordfeldes (GE8-Gebiet) erarbeitet.

Neben kontaminierter Bausubstanz und Böden in den drei Schwerpunktbereichen

- . Klärbecken (Bereich "b" in der Planzeichnung)
- . Laugenlager (Bereich "a" in der Planzeichnung)
- . Laugenvorratsstation (Bereich "c" in der Planzeichnung)

wird das Problem ubiquitärer PAK-haltiger Auffüllungen dargestellt.

Dem Sanierungsplan lagen Planungsziele einer gewerblichen Nutzung zugrunde, die grundsätzlich dem Inhalt des jetzigen Planentwurfes entsprechen.

Als Ziel der Bodensanierung und -sicherung werden die Behandlung der 3 vorgenannten Schwerpunkte durch Aushub, Abdeckung und Verfüllung vorgegeben sowie großflächige Überdeckungen mit unbelastetem Boden oder Betonrecycling zur Unterbrechung des Pfades Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser festgelegt. Die Abdeckung soll neben der unmittelbaren Kontaktmöglichkeit durch den Menschen auch die weitere Verfrachtung von belastetem Material durch Staubverwehungen verhindern.

Mit Baulasteintragung wird gesichert, dass diese Abdeckschichten erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden und dass in den gesicherten Bereichen die Folieabdeckung nicht zerstört wird.

Der Pfad Boden-Grundwasser ist durch die vorhandenen Schluffschichten, die den Eintrag schadstoffhaltiger Sickerwässer in das Grundwasser minimieren bzw. verhindern, unterbrochen.

" Fehlt diese Schluffschicht oder wird sie durch Baumaßnahmen angegriffen, könnten Sickerwässer direkt in den Grundwasserleiter eindringen. Besonders relevant sind die Parameter Arsen, Blei, Chrom, Kupfer und Phenol-Index. Deren Gehalte übersteigen die entsprechenden Prüfwerte der BBodSchV in den Bodeneluat."

(Auszug: Sanierungsplan - Teile des Grundstücks Ottokarplatz 6, BGI-Ingenieurgesellschaft mbH, Niederlassung Meißen).

Durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet ist mit einer erhöhten Versiegelung der Flächen zu rechnen, die einerseits alternativ zur Abdeckung der Flächen mit unbelasteten Böden den Pfad Boden-Mensch dauerhaft unterbricht, als auch den Pfad Boden-Grundwasser dahingehend beeinflusst, dass ein Sickerwassereintrag und damit verbundene Auswaschungen der schadstoffbelasteten Auffüllschichten abnimmt. Zukünftige Baumaßnahmen werden den bisherigen Umfang an Eingriffen in den Boden *wesentlich unterschreiten*, da mittels Baulasteintragungen Unterkellerungen ausgeschlossen werden. Die Gefährdung des Grundwassers wird folglich mit der geplanten Nutzung abnehmen.

Abbruchmaterial und Erdmassen aus Bodenbewegungen sind größtenteils am Standort verblieben.

In den Gebieten GE6 und GE7, zwischen Hochwaldstraße und geplanter Erschließungsstraße, wurde auf unzureichend verdichtete Auffüllungen Recycling-Material eingebracht und lagenweise verdichtet. Die durchgeführten Lastplattendruckversuche nach DIN 18134 haben ergeben, dass eine angestrebte Verdichtung von 97% Proktordichte erreicht wurde. Da jedoch die Verdichtung tieferliegender Auffüllschichten nicht mehr prüfbar ist, sind im Vorfeld von Baumaßnahmen Baugrunderkundungen durchzuführen, die Aufschluss über angepasste Gründungsmaßnahmen geben. Dieses Erfordernis wird durch Baulasteintragung gesichert.

Belastete Auffüllungen (erhöhte PAK-Werte) werden mit einer 50 cm mächtigen Schicht aus unbelastetem Material abgedeckt. Damit wird die Unterbrechung des Pfades Boden-Mensch gesichert. Abdeckungen, die nach Abschluss bisheriger Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen noch nicht erfolgt sind, werden ebenfalls durch Baulasteintragung in die Verantwortung der Grundstückseigentümer übertragen.

Die ursprünglich vorgesehene Abdeckung mit einer Schichtdicke von 60 cm konnte minimiert werden, da nach Einschätzung des Umweltamtes bei Verminderung der Überdeckung von 0,1 m noch immer ein genügender Schutz gemäß BBodSchG i.V.m. BBodSchV gewährleistet ist.

Mit Abschluss der Bodensanierungs- und Sicherungsarbeiten wird davon ausgegangen, dass bei Erreichung der in der Sanierungsanordnung des Landratsamtes Löbau-Zittau vorgegebenen Sanierungszielwerte für eine gewerbliche Nutzung keine Gefährdung besteht.

Für die drei gekennzeichneten Kontaminationsbereiche

- . Klärbecken (Bereich "b" in der Planzeichnung)
- . Laugenlager (Bereich "a" in der Planzeichnung)
- . Laugenvorratsstation (Bereich "c" in der Planzeichnung)

sind die Sanierungsarbeiten bereits abgeschlossen. Die Abschlussberichte sind durch das Umweltfachamt geprüft worden und bestätigen einen Abschluss der Maßnahmen entsprechend den Sanierungsanordnungen des Landratsamtes. Der ordnungsgemäße Abschluss der Sanierungs- und Sicherungsarbeiten wurde auch für den Teilbereich des sog. „Baufeldes Ost“ bestätigt. Hier wurden Tiefenenttrümmungen durchgeführt und Auffüllungen vorgenommen. Bei der Auffüllung wurde RC Material aus den Baufeldern Nord (GE8) und West (GE 6,7) eingebracht, das z.T. höher als Z 1.2 belastet war. Da der Einbau jedoch vermischt erfolgt ist, werden dadurch, nach Einschätzung des Umweltfachamtes, keine relevanten Schutzgefährdungen hervorgerufen.

Das gesamte Plangebiet, ausgenommen der Teil des Mischgebietes, wird jedoch in der Planzeichnung als "Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist", ausgewiesen.

Gekennzeichnet werden sowohl gesicherte und sanierte Bereiche als auch die Flächen, auf denen bisher keine Bodensanierung / -sicherung im Sinne des Sanierungsplanes der BGI-Ingenieurgesellschaft mbH erfolgt ist und auf denen aufgrund vorangegangener Nutzungen und Schlackeauffüllungen mit

Kontamination zu rechnen sein könnte.

Die Kennzeichnung erfolgt auf Grundlage der Hinweispflicht, der die Stadt im Rahmen einer Bauleitplanung nachkommen muss. Auf der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis eingetragen, der die Flächen als „sanierte Altlast mit im Boden verbliebenen Restbelastungen“ erläutert. Die Kennzeichnung mit dem Hinweis „Altlastenverdachtsfläche“ wurde geändert, da Erkundungen bereits erfolgt sind und ein Kenntnisstand der Altlastenbelastung vorhanden ist.

Bei Baumaßnahmen, insbesondere bei Gründungsmaßnahmen, wird der gesicherte Boden (Abdeckschicht) angegriffen werden müssen und darüber hinaus ein Einschnitt in ggf. kontaminierte Auffüllungen erfolgen.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Regelungen zum Umgang mit Boden zu treffen.

- Baulasten/Städtebauliche Verträge

Im Bebauungsplan kann lediglich der Hinweis auf entsprechende öffentlich-rechtliche Regelungen zum Umgang mit Aushub und Verfahrensweisen bei Gründungsarbeiten erteilt werden.

Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen, die zwischen der Stadt Zittau und den jeweiligen Grundstückseigentümern geschlossen werden, haben sich die Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolger sowie Nutzungsberechtigte zur weiteren Durchführung eines Grundwassermonitorings im Plangebiet im Bereich der 3 Bestandsmessungen zu verpflichten.

Durch Baulasteintragung geben die Grundstückseigentümer für sich und deren Rechtsnachfolger sowie Nutzungsberechtigte eine beglaubigte Baulast-Übernahme-Verpflichtung nach § 80 SächsBO zur Einhaltung folgender Maßnahmen ab:

1. Der/die Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolger sowie Nutzungsberechtigte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Durchführung des Grundwassermonitoring an den vorgegebenen Standorten gemäß Sanierungsplan verpflichtet.
2. Der/Die Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolger sowie Nutzungsberechtigte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben im Baulastenverzeichnis eine beglaubigte Baulast-Übernahme-Verpflichtung nach § 80 SächsBO zur Einhaltung folgender Maßnahmen abgegeben:
 - Die Versickerung des Niederschlagswassers der baulichen Anlagen (gem. BauNVO) sowie eine Unterkellerung sind unzulässig.
 - Auf Grund vorhandener Auffüllungen sind Baugrunduntersuchungen zur Festlegung geeigneter Gründungsmaßnahmen durchzuführen.
 - Bei der Verfüllung von Hohlformen bzw. bei der Geländeregulierung sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

Für die Bereiche, die mit 0,50 cm Beton RC abgedeckt sind, gilt:

- Alle Maßnahmen, die zu einem Eingriff in den Boden ab 0,50 m unter dem im Satzungsplan angegebenen Bestandshöhenpunkt führen, sind durch ein Ingenieurbüro analytisch und fachtechnisch zu begleiten. Der Bodenaushub ist zu deklarieren und entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Nach Eingriff in die Grundstücksflächen, die nicht mit baulichen Anlagen (gem. BauNVO) überdeckt werden, ist außerdem die Abdeckschicht von 0,50 m zwingend wieder herzustellen bzw. bei Austausch eine Schicht mit einem Kornanteil von $< 0,02$ mm für über 50 Volumenprozent (Durchlässigkeitsbeiwert $K_f < 10^{-7}$ m/s - schwach durchlässig) herzustellen.

Für die Bereiche, die nicht mit 0,50 cm Beton RC abgedeckt sind, gilt:

- Alle Maßnahmen, die zu einem Eingriff in den Boden unter dem im Satzungsplan angegebenen Bestandshöhenpunkt führen, sind durch ein Ingenieurbüro analytisch und fachtechnisch zu begleiten. Der Bodenaushub ist zu deklarieren und entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Bei Abriss der bestehenden Hallen sind ebenfalls alle Maßnahmen im Abrissbereich, die zu einem Eingriff in den Boden führen, durch ein Ingenieurbüro analytisch und fachtechnisch zu begleiten. Der Bodenaushub ist wiederum zu deklarieren und entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Für die Grundstücksflächen, die nicht mit baulichen Anlagen (gem. BauNVO) überdeckt werden, ist außerdem die Abdeckschicht von 0,50 m zwingend wieder herzustellen bzw. bei Austausch eine Schicht mit einem Kornanteil von $< 0,02$ mm für über 50 Volumenprozent (Durchlässigkeitsbeiwert $K_f < 10^{-7}$ m/s - schwach durchlässig) herzustellen.

- In den im Planteil der Satzung des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen a, b und c (gemäß beiliegendem B-Plan-Auszug) gilt Grabungsverbot

für a) Laugenlager	unter 231,65 m HN
für b) Klärbecken	unter 232,04 m HN
für c) Laugenvorratsstation	unter 231,40 m HN

- Die vorhandenen Messstandorte für das Grundwassermonitoring (gemäß beiliegendem B-Plan-Auszug – Messstandort GWM 1, 2, 3) sind, bis auf Widerruf durch die Umweltbehörde des Landratsamtes Löbau/Zittau, zu erhalten.

- Geologische Situation / Tektonische Störung

Über das Plangebiet verläuft eine tektonische Störung, die NNW-SSE streicht und in deren Verlauf die prognostizierten Setzungen (100-150mm für den Zeitraum 1994-2035, im Ostteil bis 200mm bei Gesamtsetzungen von 300 - 400mm) besonders aktiviert werden könnten und disharmonisch verlaufen können.

Das gesamte Plangebiet ist in Hinblick auf Geländesetzungen als gefährdeter Bereich anzusehen. (siehe geotechnischer, geodätischer und hydrologischer Untersuchungsbericht von G.E.O.S. Freiberg ;1995)

Dies ist ggf. bei Gründungsmaßnahmen zu berücksichtigen, weshalb auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis erfolgt.

Für die Altlastensituation hat die tektonische Störung gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Löbau-Zittau keine Relevanz.

- 5.10. Geplante Flächen

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 5,1 ha.
Flächenanteile:

-	Mischgebiet	0,195 ha
-	Gewerbegebiet	3,395 ha
-	Grünflächen	
	. ohne besondere Zweckbestimmung	0,570 ha
	. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(0,340 ha)*
	. Flächen mit Bindung an die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	(0,044 ha)*
-	Verkehrsflächen	0,460 ha
-	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	
	. öffentliche Stellplätze	0,047 ha
-	Wasserfläche (offen)	0,444 ha
-	Fläche für Versorgungsanlagen	0,010 ha.

*¹⁾ Bestandteil der Baugebietsfläche

6. ERSCHLIESSUNG

6.1. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Hochwald- oder Friedensstraße aus über eine innere Erschließungsstraße. Diese verbindet als Durchgangsstraße gleichzeitig die Hochwaldstraße und Friedensstraße miteinander.

Über eine Stichstraße von der inneren Erschließungsstraße aus wird das nördliche Teilgebiet mit geplanter Sporthalle erschlossen.

Rettungsfahrzeuge können dieses Teilgebiet außerdem vom Ottokarplatz aus erreichen. Eine generelle Zu- oder Ausfahrt im Bereich Ottokarplatz wird ausgeschlossen, da dies zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs im Kreuzungsbereich führen würde. Für Müll- und Lieferfahrzeuge wird im Bereich der öffentlichen Stellplätze eine Wendeanlage vorgesehen.

Die innere Erschließungsstraße wird in einer Durchschnittsbreite der Fahrbahn von 5,80 - 6,00 m und eines einseitigen Gehweges von 2,00 m Breite errichtet.

Die für die Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen werden den privaten Grundstücken zugeordnet. Im süd-östlichen Teilgebiet wird der Höhenunterschied zwischen Straßenkörper und angrenzenden Grundstücken durch eine Winkelstützwand überwunden.

Da auf Straßenbegleitgrün verzichtet wurde, sind an den Grenzbereichen der privaten Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Um eine straßenbegleitende Baumpflanzung zu gewährleisten, wurden entsprechende textliche Festsetzungen getroffen. Dabei wird berücksichtigt, dass Zufahrten auf die Grundstücke nicht durch festgesetzte

Plantungen eingeschränkt werden. Es wird in der Planzeichnung aus diesem Grund lediglich eine Bezugspflanzung festgesetzt und für weitere Pflanzungen ein Abstand vorgegeben.

6.2. Ver- und Entsorgung

6.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes wird über eine neue TW-Ringleitung in die öffentliche Erschließungsstraße gewährleistet. In den Teilgebieten Süd, West, Nord und im südlichen Teil des Ostfeldes werden bereits Grundstücksanschlüsse vorgesehen. Über die TW-Versorgung des Gebietes wird auch die Löschwasserbereitstellung gemäß Erschließungsplanung gesichert.

6.2.2 Energieversorgung Gas/Elt

Hauptversorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum geführt. Im südlichen Teilgebiet ist die Errichtung einer Trafostation vorgesehen, im nördlichen Teil des Gebietes West entlang der Hochwaldstraße ist bereits eine Trafostation vorhanden. Beide Standorte werden in der Planzeichnung als "Fläche für Versorgungsanlagen" festgesetzt.

Im Einmündungsbereich Hochwaldstraße werden ggf. Kabelschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit den straßenbegleitenden Baumpflanzungen erforderlich. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt ist nicht vorgesehen.

6.2.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt im Trennsystem über Entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum. Regenwasser wird an zwei Punkten dem Hospitalmühlgraben zugeleitet, die Schmutzwasserableitung und ein Teil der Regenwasserableitung erfolgen über das öffentliche Leitungsnetz Hochwaldstraße bzw. Ottokarplatz.

Im Rahmen der Straßenbauplanung wurde zur Einleitung des im Gebiet anfallenden Regenwassers bereits eine wasserrechtliche Stellungnahme durch das Landratsamt Löbau-Zittau erteilt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Regenwasseranfall im Plangebiet gegenüber der früheren Nutzung nicht erhöht. Eine großflächige Versickerung von Regenwasser auf dem Plangebiet ist nicht vorgesehen, um Auswirkungen auf den Zustand des Grundwassers zu verhindern. Durch teilweise kontaminierte tiefere Bodenschichten könnte eine großflächige Versickerung Einfluss auf den Pfad Boden-Grundwasser haben.

Der Zustand des Grundwassers im Plangebiet wird nach Abschluss der Sanierungsarbeiten hinaus durch Grundwassermonitoring an drei Punkten, die in der Planzeichnung zur Kenntnis als Bestandsmesspunkte dargestellt sind, gemäß Bodensanierungsplan kontrolliert. Die Sicherung der Punkte erfolgt über Baulasteintrag.

6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im bisherigen Entwurf festgesetzte Fläche (nördlicher Plangebietsteil), die mit einem Leitungsrecht für die Verlegung von Elt- Anschlussleitungen belegt werden sollte, wurde geändert. Die Führung der Versorgungsleitungen erfolgt vollständig im öffentlichen Straßenraum, so dass die Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich wird.

Im selben Plangebietsbereich wird nunmehr jedoch im Ergebnis der Abwägung eine Fläche in einer Breite von 3,50 m festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers des Flurst. Nr. 958 zu belegen ist. Damit soll eine rückwärtige Erschließung der Grundstückes Zirkusallee 2 gesichert und somit die Gefährdung des fließenden Verkehrs auf der Zirkusallee durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge verhindert werden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Industriebrachenfläche erfährt durch die geplante Entwicklung zum Gewerbegebiet eine positive Entwicklung. Die zentrumsnahe Brachfläche wird im Rahmen der Bauleitplanung städtebaulich so geordnet, dass eine Nutzung innenstadtnaher Flächen zur Gewerbeansiedlung im Zusammenhang mit der Integration einer Sporthalle gewährleistet werden kann und damit insbesondere im Bereich Hochwaldstraße/Ottokarplatz für das Stadtbild bedeutsame Straßenräume baulich gefasst und gestaltet werden können.

Die baulichen Nutzungen werden in Art und Maß so gegliedert, dass Auswirkungen auf die vorhandenen nachbarschaftlichen Nutzungen eingeschränkt werden. Die Nähe solcher sensiblen Nutzungen, wie Kindergarten und Wohnen im Süden und der Hochschulstandort im Westen des Plangebietes, erfordern Festsetzungen von Nutzungseinschränkungen. Diese werden durch die Ausweisung eines zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels in der Planzeichnung unter setzt. Dadurch werden gewerbliche Nutzungen, die einen entsprechenden Schalleistungspegel überschreiten, unzulässig und Störungen der angrenzenden Nutzungen werden ausgeschlossen. Dies stellt sicher einen Kompromiss in der Ansiedlungsmöglichkeit von Gewerbebetrieben dar, ermöglicht aber in Hinblick auf die Nähe schutzwürdiger vorhandener Nutzungen überhaupt eine gewerbliche Nutzung. Die Beschränkungen der Lärmemissionen beziehen sich im Wesentlichen auf Nachtwerte und sind bei Anlagen und Gebäuden nach heutigem Stand der Technik durchaus einzuhalten.

7.2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch neue Verkehrsflächen sichert neben der inneren Erschließung des Gebietes auch eine Verbindung zwischen Hochwald- und Friedensstraße.

Damit die Errichtung dieser Erschließungsstraße eine Zunahme des Verkehrs und der damit verbundenen Emissionen auf die süd-/südwestlich des Plangebietes angrenzende Wohnbebauung (entlang der Hochwaldstraße und Külzufer) zu erwarten ist, wurden in den Gewerbegebieten besonders verkehrsintensive Nutzungen, wie Speditionsunternehmen, Tankstellen und Vergnügungstätten, ausgeschlossen. Die Gestaltung des Straßenraumes selbst ermöglicht eine zusätzlich fußläufige Querverbindung von der Hochwaldstraße zum Ottokarplatz und zur Friedensstraße.

7.3. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

7.3.1 Boden

Aufgrund vorangegangener Nutzungen war das Plangebiet zu großen Teilen versiegelt, so dass der Boden seine Funktion als

- Speicher und Filter für den Wasserhaushalt
 - Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- nicht erfüllen konnte.

Des Weiteren sind Teile des Bodens durch frühere großflächige Schlackeauffüllungen kontaminiert, so dass nur in sehr kleinen Bereichen (MI-Gebiet) unbedenkliches Bodenmaterial vorhanden ist.

Im Rahmen der Abbruch- und Bodensanierungs-/sicherungsmaßnahmen verbleibt das anfallende belastete Material auf dem Plangebiet als Abfall und wird mit einer 50 cm dicken, von Schadstoffen freien Schicht abgedeckt.

Damit wird der Pfad Boden-Mensch unterbrochen. Im Einvernehmen mit dem Umweltamt des Landkreises erfolgt eine Sanierung/Sicherung der Fläche mit Zielwerten für eine gewerbliche Nutzung. Das heißt, bei Erreichen des Sanierungszieles wird unter Berücksichtigung einer *gewerblichen Folgenutzung* von einer hinreichenden Pfadunterbrechung Boden-Mensch ausgegangen. Eingriffe in den Boden bedürfen allerdings auch nach Abschluss der Sanierungs-/Sicherungsarbeiten einer analytischen Begleitung und einer kontrollierten Entsorgung des bei Bauarbeiten anfallenden überschüssigen Bodenmaterials. Dazu wurden Baulasteintragungen vorgenommen. So werden der Umgang mit belastetem Material und erforderliche Sicherungen auch für zukünftige Maßnahmen rechtlich gesichert.

7.3.2 Wasser

Die ursprüngliche fast 80-%ige Versiegelung des Plangebietes hat zu einer wesentlichen Einschränkung des Wasserkreislaufes geführt. Ebenso hatte der Wasserlauf "Hospitalmühlgraben" aufgrund seiner Überbauung keinen Einfluss durch Verdunstung auf den natürlichen Wasserkreislauf. Die geplante Öffnung des Hospitalmühlgrabens bietet somit die Grundlage für eine Verbesserung der natürlichen Wasserhaushaltssituation. Auf eine großflächige Versickerung von Oberflächen- und Regenwasser muss im Plangebiet allerdings aufgrund der Gefährdung des Pfades Boden-Grundwasser verzichtet werden. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der damit verbundene relativ hohe Versiegelungsgrad wird die Gefährdung durch Sickerwässer, die Schadstoffe aus den belasteten Auffüllungen in den Grundwasserleiter eintragen, erheblich minimiert.

Damit der Regenwassereintrag von befestigten Flächen ebenfalls verhindert wird, sondern nur eine Regenwassersammlung oder Ableitung von unbelasteten Oberflächenwasser in den Hospitalmühlgraben gesichert wird, erfolgt eine Baulasteintragung mit entsprechendem Hinweis auf der Planzeichnung. Dadurch wird eine Unterbrechung des Pfades Boden-Grundwasser gesichert. Die Fortsetzung des bereits laufenden Grundwassermonitoring zur Kontrolle der belastungen des Grundwassers wird durch Städtebauliche Verträge gesichert. Die bisherigen Ergebnisse des GW-Monitoring haben einen Anstieg der Belastungen (PAK, Arsen, Sulfate, Chloride) während der Bauarbeiten und damit verbundenen Eingriffe in den Boden gezeigt. Nach Fortführung der Messungen konnten jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten wieder Annäherungen an die Werte vor Baubeginn verzeichnet werden. Die in bisherigen Messungen dokumentierten Werte unterliegen jedoch Schwankungen die einerseits auf die jahreszeitbedingten wechselnden "Fließverhältnisse", die Messtoleranzen sowie den nicht auszuschließende Einfluss von schwebendem Grundwasser zurückzuführen sind. Aus diesem Grunde ist es notwendig, auch nach Abschluss der Bodensanierungs-/ Sicherungsmaßnahmen das Grundwassermonitoring fortzuführen. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch den Abschluss Städtebaulicher Verträge zwischen der Stadt Zittau und dem jeweiligen Grundstückseigentümer und durch Baulasteintrag.

7.3.3 Klima

Mit negativen Einflüssen auf das Klima im städtischen Gebiet ist durch eine bauliche Nutzung der Flächen bei Gewerbeansiedlung nicht zu rechnen. Die vorgesehene lockere Bebauungsstruktur gewährleistet eher einen günstigeren Luftaustausch zwischen den Gebieten als die vorausgegangene großflächige Überbauung. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist in Grenzbereichen zu schutzbedürftigen Nutzungen auch hinsichtlich ihrer Staubemissionen durch die Festsetzung der Zulässigkeit geregelt.

7.3.4 Biotope

Ein Biotoppotential ist im Plangebiet nicht vorhanden. Auch die festgesetzte ufernahe Begrünung des Hospitalmühlgrabens wird aufgrund der verbleibenden Verbauung des Kanals nicht zur Entwicklung von Biotopen beitragen, sondern lediglich eine stärkere Durchgrünung des Plangebietes sichern.

8. Maßnahmen zur Bodenordnung und Kosten

Flächen, die für die Errichtung von Erschließungsanlagen erforderlich sind, und Bereiche öffentlicher Grünflächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Zittau. Bodenordnende Maßnahmen sind hier bereits im Zuge der Straßenbauplanung und Sanierungsplanung des Standortes erfolgt. Lediglich im Bereich der privaten Grünfläche am Ottokarplatz wäre ein Flächenerwerb im Hinblick auf eine spätere Platzgestaltung in Erwägung zu ziehen, für die Realisierung des Bebauungsplanes jedoch nicht zwingend.

Die Planung der Erschließungsstraße ist bereits abgeschlossen und finanzielle Aufwendungen für die Erschließung wurden im Rahmen dieser Planung ermittelt.

Ebenso wurden erforderliche finanzielle Aufwendungen der Bodensanierungsmaßnahmen bereits im Zuge der Sanierungsplanung benannt.

9. Umweltbericht (Allgemeine Vorprüfung nach UVPG §3c)

9.1 Beschreibung des Planinhaltes (§2a I Nr.1 BauGB) (siehe Punkt 2., 4. u. 5. der Begründung)

Im Geltungsbereich des B-Planes, zwischen Hochwaldstraße und Ottokarplatz, auf einer Fläche von 5,1 ha ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und einem Mischgebiet vorgesehen.

Das Plangebiet, südlich des Stadtzentrums gelegen, weist durch seine Innenstadtnähe ein günstiges Potential zur Ansiedlung von Gewerbebetriebe und Deckung der Nachfrage nach innenstadtnahen Standorten auf.

Die Fläche liegt in einer Höhe von ca. 233 bis 235m über NN und weist lediglich im Bereich des Hospitalmühlgrabens, der das Plangebiet von NW nach Osten verlaufend quert, einen Höhengsprung auf.

Der größte Teil des Plangebietes wurde seit dem 19. Jahrhundert gewerblich genutzt. In diese Zeit fallen auch die großflächigen Auffüllungen zur Flächenanhebung und -begradigung, bei denen die heute als umweltrelevante Stoffe bekannten PAK's und Arsenanteile eingetragen wurden.

Aus dieser Kenntnis heraus und im Ergebnis vorangegangener Altlastenuntersuchungen hat man sich im Interesse einer wirtschaftlichen Sanierung des Geländes für eine gewerbliche Nachnutzung entschieden. Grundlagen für Bodensanierungs- und -sicherungsmaßnahmen zur Gewährleistung der gewerblichen Nutzung bildet der Sanierungsplan der BGI-Ingenieurgesellschaft mbH, Niederlassung Meißen, vom 30.03.01 auf der Grundlage vorangegangener Untersuchungen:

- . Altlastenvorschätzung vom 20.11.1997, Fa. GICON
- . Historische Erkundung nach SALM vom 18.06.1998, Fa. GICON
- . Orientierende Erkundung nach SALM vom 20.09.1999, GICON
- . Detailerkundung nach SALM vom März 1999, GICON
- . Analytische und bodenmechanische Überprüfung des in den Kellerbereichen eingebauten Materials vom 04.02.2000, Dipl.-Geol. I. Weise

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine neue Erschließungsstraße, die von SW (Hochwaldstraße) nach NO (Friedensstraße) verläuft, und durch eine Anbindung von dieser Straße aus in den nördlichen Plangebietsteil. Entlang der Friedensstraße wird in einer Größe von 0,195 ha ein Mischgebiet ausgewiesen. Den wesentlichen Flächenanteil bilden jedoch Gewerbegebiete, die insbesondere der Ansiedlung innenstadtrelevanter Betriebe und der Integration einer Sporthalle dienen.

9.2 Beschreibung der Umwelt (§2a I Nr.2 BauGB)
(siehe Punkt 4 der Begründung)

Das Plangebiet grenzt durch seine innenstadtnahe Lage an schutzbedürftige Bereiche wie Wohnbebauung, Kindertagesstätte und die Hochschule HTWS Zittau-Görlitz.

Durch die vorangegangene industrielle Nutzung der Flächen sind keine größeren zusammenhängenden Grünflächen vorhanden. Die fast 100% Versiegelung des Bodens erlaubte keine Entwicklung einer Biotop- und vielfältigen Habitatstruktur. Belastungen für angrenzende Nutzungen durch Luftverunreinigungen und Lärmbelastungen waren während der zurückliegenden industriellen Nutzung erheblich.

Beschreibung der Schutzgüter im Bestand

Schutzgut	Ausprägung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - keine Wohnansiedlung innerhalb des Plangebietes - Wohnansiedlungen im Umfeld mit KITA-Einrichtung - Mischnutzung mit gewerbl. Unterlagerung im Umfeld - keine Möglichkeiten der Feierabend- und Wochenenderholung im Geltungsbereich und unmittelbaren Umfeld - keine landschaftliche Nutzung im Plangebiet
Pflanzen (s.Grünbestandsplan)	<ul style="list-style-type: none"> - monotone Pflanzenwelt durch Pappelpflanzungen entlang des Hospitalmühlgrabens und entlang der Wohnbebauung - Strauchpflanzungen im südöstlichen Plangebiet und als Begrenzung zum Ottokarplatz - Einzelbäume entlang der Friedensstraße
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - geringwertige Habitatstrukturen - eingeschränktes Artenspektrum
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Granite und Granodiorite im tieferen Untergrund - Sedimente- (Sande, Kiese, Tone, Braunkohle) und Tuffablagerungen - Überlagerung von tertiären Ablagerungen (Geschiebelehm, Schmelzwasserablagerungen, Lößlehm) - Auelehme und Auekiese im Niederungsbereich Mandau - Belastungen des Bodens durch vorhandene Auffüllungen und vorangegangene industrielle Nutzung - geplante Sanierung und Sicherung von 3 Kontaminationsbereichen - geplante Abdeckung belasteter Böden durch 50cm Schicht

Schutzgut	Ausprägung
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> - miozäne Schichten und hängende quartäre Ablagerungen als Grundwasserleiter in tiefliegenden Bodenschichten - oberflächennaher Grundwasserleiter innerhalb des sog. Mandauschotters - GW ungespannt - Fließrichtung nach Südost in Richtung Mandau - Lage ca. 2,3m bis 3,5m unter OK Gelände
Obertflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Hospitalmühlgraben zur Einleitung von Regenwasser im Plangebiet - Oberflächengewässer Mandau im Umfeld - eingeschränkte Versickerungsfähigkeit durch lagernde Auelehme
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - durch Innenstadtlage und bisherige kompakte Bebauung nachteilige Auswirkungen auf Durchlüftung (Windfeldstörungen durch Barrieren) keine kleinklimat. Besonderheiten - sehr geringer Durchgrünungsgrad, keine klimatischen Entlastungsräume - hohe Schadstoffemission durch vorangegangene industrielle Nutzung - nach Abbruch der Bebauung negative Auswirkungen als Windverwirbelungsfläche - Kaltluftabfluss im Bereich Mandau im näheren Umfeld
Luft	<ul style="list-style-type: none"> - starke Emissionen durch bisherige industrielle Nutzung - derzeit durch Abbruch der Bebauung relativ große Immissionsfläche
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsgestaltung durch Topographie, Bachlauf und Nutzung geprägt - außer dem Bachlauf keine gliedernden Landschaftselemente
Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> - im Plangebiet nicht vorhanden - historische Bebauung im Umfeld
Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - ehemals vorhandene Überbauung nahezu vollständig beseitigt, zwei Werkhallen im südlichen Plangebiet im Bestand
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - aufgrund der relativ flächigen Ausbreitung zwischen mehreren Faktoren vorhanden und beeinflussbar (z.B. Bebauung-Vegetation-Boden-Klima-Luft, Nutzung-Landschaft-Mensch)

9.3. Beschreibung der Verminderungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§2a I Nr.3 BauGB) (siehe Punkt 5 der Begründung)

Gegenüber der vorangegangenen industriellen Nutzung des Standortes wird hinsichtlich der Belastung für angrenzende Nutzungen durch die Ausweisung von Gewerbegebieten eine Verminderung der Auswirkungen erreicht. Die gewerblich zulässigen Emissionen (Lärm und Luft) liegen unter denen für Industriegebiete. Um eine störende Belastung schutzbedürftiger Nutzungen, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen auszuschließen, werden im Bebauungsplan Nutzungseinschränkungen der gewerblichen Nutzung getroffen. Dies erfolgt zum

Einen durch die Festsetzung von unzulässigen Nutzungen (wie z.B. Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten und Speditionen) und zum Anderen durch die Festsetzung zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel, die die zulässigen Lärmemissionen im Plangebiet einschränken.

Durch die Gliederung in kleinere Gewerbegebietsflächen wird gegenüber der ursprünglichen Kompaktbebauung eine Minderung von Windfeldstörungen und Verbesserung der Entlüftungssituation erreicht.

Hinsichtlich der Verbesserung der Grüngestaltung des Plangebietes werden Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen und Grünflächen getroffen. Dadurch sollen vorhandene Ansetze von Grünpotentialen intensiviert und Potentiale untereinander verknüpft werden (Wasser/Grün), um eine kleinräumige Entlastungswirkung zu erzielen.

Eine Verbesserung der Versickerungssituation von anfallendem Regenwasser kann aufgrund der notwendigen Unterbrechung des Pfades Boden-Grundwasser (aufgrund vorhandener Schadstoffbelastungen unter der Abdeckung) nicht erfolgen. Regenwasser wird weiterhin von befestigten Oberflächen dem Hospitalmühlgraben zugeleitet. Dieser wird zu großen Teilen von der Überbauung freigelegt und der Uferbereich entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung bepflanzt. Damit wird die Bedeutung des Bachlaufes für die Ausbildung einer Habitatstruktur aufgewertet.

Eine Verbesserung der stadträumlichen Gestaltung wird in relevanten Straßen- und Platzraumbereichen entlang der Hochwaldstraße und des Ottokarplatzes durch Festsetzung von Baulinien und zulässigen Gebäudehöhen erreicht.

Im Rahmen des Sanierungsplanes werden Maßnahmen zur Unterbrechung der Pfade Boden-Mensch (Verhinderung des Kontaktes Mensch-belastete Böden) und Boden-Grundwasser (Verhinderung der Ausspülung von Schadstoffen im Boden und deren Eintrag in das Grundwasser) festgeschrieben.

Hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser werden durch flankierende Vereinbarungen (Baulasteneintragungen)

parallel zur Bauleitplanung notwendige Maßnahmen zum Umgang mit Stoffen beim Eingriff in den Boden bzw. in das Grundwasser gesetzlich geregelt. Damit wird eine wirksame Unterbrechung der Pfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser gesichert. Zur Überwachungsmöglichkeit der Grundwassersituation sind an drei Stellen im Plangebiet Messpunkte eingerichtet worden, an denen ein Grundwassermonitoring auch über die Bodensicherungs- und -sanierungsmaßnahmen hinaus erfolgen wird. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird durch städtebauliche Verträge gesichert.

9.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (§2a I Nr.4 BauGB) (siehe Punkt 7 der Begründung)

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt stellen in jedem Fall eine Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Situation während der Nutzung durch die Textilindustrie dar.

Nicht alle schutzgutbezogenen Auswirkungen können jedoch durch die geplante Nutzung vermieden werden. Durch die zulässige GRZ für Gewerbegebiete, die einen wesentlichen Flächenanteil im Plangebiet darstellen, wird ein großer Teil der Flächen auch weiterhin versiegelt werden. Das stellt insofern aber auch eine Notwendigkeit dar, da durch die Versiegelung verhindert werden soll, dass versickerndes Oberflächenwasser in den unteren Bodenschichten vorhandene

Schadstoffe herauslöst und dem Grundwasser zuführt. Durch die Festsetzung einer gewerblichen Nutzung kann vorausgesetzt werden, dass der Pfad Boden-Mensch dauerhaft unterbrochen werden kann. Diese Unterbrechung erfolgt durch den Auftrag einer 50cm mächtigen Schicht aus unbelastetem Material und den zu erwartenden hohen Flächenanteilen versiegelter Böden. Bei Baumaßnahmen ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch tieferliegende Bodenschichten angeschnitten werden und eine Unterbrechung der Pfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nicht mehr gewährleistet ist. Aus diesem Grunde wurden in der Bauleitplanung Hinweise zu flankierenden Maßnahmen, wie der Abschluss Städtebaulicher Verträge und die Eintragung von Baulasten, bezüglich des Umganges bei Eingriffen in den Boden erteilt. Damit wird rechtlich gesichert, dass auch zukünftige Baumaßnahmen nicht mit einer negativen Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch - Boden - Grundwasser verbunden sind. Den zu erwartenden Auswirkungen einer gewerblichen Nutzung, hinsichtlich der Lärmemissionen, wurde durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln wirksam entgegengesteuert. Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel berücksichtigen Einflüsse auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen. Mit der Einschränkung der üblicherweise für Gewerbegebiete zulässigen Werte der FSP, insbesondere in der Nachtzeit, wird gesichert, dass angrenzende Nutzungen nicht gestört werden.

9.5 Alternativen (§2a I Nr.5 BauGB)

Bereits im Vorfeld der Planung wurden alternative Nutzungsmöglichkeiten für das Plangebiet diskutiert. Aus der Notwendigkeit der Bereitstellung zentrumsnaher Gewerbebestände heraus, die in diesem Flächenumfang ansonsten in der Innenstadt nicht vorhanden sind, und im Hinblick auf eine wirtschaftliche Sanierung und Nachnutzung des Altlastenstandortes hat sich die gewerbliche Nutzung des Plangebietes als Vorzugslösung erwiesen.

Insbesondere mit Hinblick auf die zu erwartenden Emissionen durch eine gewerbliche Nutzung wurden alternative Festsetzungsmöglichkeiten gesucht und auf Grundlage einer Schallimmissionsprognose zulässige Lärmemissionen ermittelt, die vorhandene angrenzende schutzbedürftige Nutzungen nicht stören. Aus diesem Grunde wurden konkrete Festsetzungen zu zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln getroffen, die einerseits zwar eine Einschränkung für gewerbliche Ansiedlung darstellen könnten, andererseits jedoch die gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft schutzbedürftiger Nutzungen überhaupt erst ermöglichen.