

## STADT ZITTAU

### BEBAUUNGSPLAN NR. XXIV

#### Hirschfelde

#### „Nahversorgungszentrum - Markt“

## SATZUNG

Planfassung 14.05.2009

Redaktionelle Änderung vom 06.10.2009

## BEGRÜNDUNG

### Präambel

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau hat mit Datum vom 29.05.2008 den Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den Geltungsbereich des Ortsteiles Hirschfelde um den Marktplatz zwischen Pfarrgasse, Zittauer Straße, Rosenstraße, Ernst-Thälmann-Platz und Steingasse gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines besonderen Wohngebietes (Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung) gemäß § 4a BauNVO als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Markt“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den historischen Ortskern von Hirschfelde. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit, im Bereich um den Marktplatz die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Markt“ zu schaffen und unter Berücksichtigung von Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsgewerbe den Wohnungsbestand zu sichern und die Entwicklung der Wohnnutzung zu unterstützen.

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.

Am 20.11.2008 wurde ein Scoping – Termin beim Landratsamt Löbau durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig durch Vorlage des Vorentwurfes mit Schreiben vom 24.11.2008 an der Planung beteiligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 27.10.2008 in Form einer Anhörung durchgeführt.

Der Erarbeitung des Entwurfes liegen ein Altlastenuntersuchungsbericht (Historische Recherche) mit orientierender Untersuchung des Büros für Umweltberatung Ullrich und ein Schalltechnisches Gutachten der IDU Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umwelttechnik zu Grunde.

Nach Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates vom 28.05.2009 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Auslegung vom 22.06.2009 bis 21.07.2009 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Mit Beschluss vom 22.10.2009 hat der Stadtrat die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise abgewogen. Der Bebauungsplan soll in der Sitzung des Stadtrates vom 22.10.2009 als Satzung beschlossen werden.

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung 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 (SächsLPlG) vom 14. Dezember 2001 (GVBl. I S. 716), zuletzt geändert am 29.01.2008 (GVBl. I S.102)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 16. August 1994 (SächsGVBl. S. 1489)
- 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. I S. 138)
- Sächsische Bauordnung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S.200) zuletzt geändert am 29.01.2008 (GVBl. I S. 102)

Sonstige Grundlagen des Bebauungsplanes

- Schalltechnisches Gutachten, Bericht Nr. S0426-1  
IDU Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umweltschutz mbH,  
08.05.2009
- Historische Recherche mit orientierender Untersuchung (Altlastenuntersuchungsbericht)  
Umweltberatung Ullrich, 23. April 2007
- Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau,  
GMA, Dezember 2008
- Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen im Ortsteilzentrum Hirschfelde  
Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Oktober 2008
- Chronik der Gemeinde Hirschfelde

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>6</b>
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>7</b>
<b>2.1 Lage des Plangebietes</b> .....	<b>7</b>
<b>2.2 Geltungsbereich</b> .....	<b>8</b>
<b>2.3 Bestandsanalyse</b> .....	<b>9</b>
2.3.1 Historische Entwicklung .....	9
2.3.2 Nutzungen.....	9
2.3.3 Technische Infrastruktur .....	9
2.3.4 Wirtschafts- und Sozialstruktur .....	9
2.3.5 Städtebauliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild.....	10
2.3.6 Naturhaushalt, Vegetation und Biotopfunktion.....	10
2.3.7 Immissionsschutzrechtliche Vorbelastungen .....	12
2.3.8 Altlasten .....	13
<b>2.4 Übergordnete Planungen</b> .....	<b>13</b>
2.4.1 Flächennutzungsplanung .....	13
2.4.2 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) .....	13
2.4.3 Stadtentwicklungskonzept Zittau (SEKo).....	13
<b>2.5 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>14</b>
2.5.1 Vorhandenes Baurecht.....	14
2.5.2 Naturschutz / Wasserrecht .....	14
2.5.3 Immissionsschutz .....	14
2.5.4 Denkmalschutz und Archäologie .....	14
2.5.5 Eigentumsverhältnisse .....	14
<b>3. PLANUNGSZIELE</b> .....	<b>15</b>
<b>3.1 Allgemeine Ziele der Gebietsentwicklung</b> .....	<b>15</b>
<b>3.2 Bauliche Nutzung</b> .....	<b>15</b>
3.2.1 Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO).....	15
3.2.2 Mischgebiet .....	16
<b>3.3 Infrastruktur</b> .....	<b>16</b>
3.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	16
3.3.2 Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung .....	16
3.3.3 Versorgungsanlagen .....	16
<b>3.4 Wirtschafts- und Sozialstruktur</b> .....	<b>16</b>
3.4.1 Sicherung der Wohnfunktion .....	16
3.4.2 Zentraler Versorgungsbereich .....	17
<b>3.5 Städtebauliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild</b> .....	<b>17</b>
3.5.1 Bebauungsstruktur .....	17
3.5.2 Orts- und Landschaftsbild .....	17
<b>3.6 Naturhaushalt und Vegetation</b> .....	<b>17</b>
3.6.1 Öffentliche und private Grünflächen .....	17
<b>3.7 Immissionsschutz</b> .....	<b>18</b>
3.7.1 Verkehrslärm.....	18
<b>4. PLANUNGSINHALT</b> .....	<b>19</b>
<b>4.1 Wesentliche Grundzüge der Planung</b> .....	<b>19</b>

<b>4.2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>19</b>
4.2.1	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) .....	19
4.2.2	Mischgebiet (§ 6 BauNVO) .....	20
4.2.3	„Zittauer Liste“ .....	20
<b>4.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>20</b>
4.3.1	Grundflächenzahl .....	20
4.3.2	Geschossflächenzahl, Zulässige Zahl der Vollgeschosse .....	21
4.3.3	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	21
4.3.4	Höhe der baulichen Anlagen .....	21
<b>4.4</b>	<b>Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	<b>21</b>
4.4.1	Bauweise .....	21
4.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	21
	<i>Baugrenze</i> .....	22
<b>4.5</b>	<b>Technische Infrastruktur</b> .....	<b>22</b>
4.5.1	Öffentliche Verkehrsflächen .....	22
4.5.2	Versorgungsanlagen .....	22
<b>4.6</b>	<b>Stadtgestaltung</b> .....	<b>22</b>
4.6.1	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	22
<b>4.7</b>	<b>Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>23</b>
4.7.1	Öffentliche und private Grünflächen .....	23
4.7.2	Grünordnerische Festsetzungen, Pflanzgebote .....	23
4.7.3	Wasserrechtliche Festsetzungen .....	23
4.7.4	Festsetzungen zum Artenschutz .....	23
<b>4.8</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>24</b>
4.8.1	Passive Schallschutzmaßnahmen .....	24
<b>4.9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen</b> .....	<b>25</b>
4.9.1	Denkmalschutz .....	25
4.9.2	Archäologie .....	28
4.9.3	Altlasten .....	28
<b>5.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>30</b>
<b>5.1</b>	<b>Zusammenfassung der Auswirkungen</b> .....	<b>30</b>
5.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	30
5.1.2	Verkehr .....	30
5.1.3	Landschaftspflegerische Zielvorstellungen .....	30
<b>6.</b>	<b>MAßNAHMEN UND KOSTEN</b> .....	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>32</b>
<b>7.1</b>	<b>Redaktionelle Änderungen</b> .....	<b>32</b>
7.1.1	Denkmale .....	32
7.1.2	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben .....	32
7.1.3	Bodenschutz .....	32
7.1.4	Katasterbestand .....	33
7.1.5	Leitungsbestand .....	33
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>34</b>
<b>9.</b>	<b>LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>35</b>

## 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 konnte festgestellt werden, dass für den Ortsteil Hirschfelde ein Nahversorgungsbereich derzeit nicht vorhanden ist. Auf Grund der Versorgungsfunktion, die die Stadt Zittau auch in ihren Ortsteilen wahrnehmen möchte, wird es erforderlich, einen solchen Nahversorgungsbereich zu entwickeln. Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde festgestellt, dass entsprechende Ansiedlungspotentiale im Bereich des Ernst-Thälmann-Platzes (Markt) Hirschfelde vorhanden sind. Das Gebiet ist zentral gelegen, durch die Bundesstraße B99 auch für den ÖPNV gut erschlossen, Parkplätze sind in ausreichendem Umfang vorhanden und ein kleineres Einzelhandels- und Komplementärangebot ist bereits angesiedelt. Zur Ausbildung eines Nahversorgungszentrums wären die Etablierung eines umfassenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes mit Lebensmittelmarkt, Lebensmittelhandwerk und Drogeriemarkt sowie die Ergänzung der Komplementärangebote erforderlich.<sup>1</sup> Die bodenrechtlichen Voraussetzungen sind insbesondere für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> nicht gegeben. Bei der Beurteilung eines entsprechenden Vorhabens nach § 34 BauGB würde sich diese nicht zweifelsfrei in die nähere Umgebung einfügen. Insbesondere das für den Quartiersbereich zwischen Zittauer Straße / Ernst-Thälmann-Platz / Rosenstraße geplante Ansiedlungsvorhaben würde im Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zur Eigenart der näheren Umgebung eine erhebliche Überschreitung bedeuten.

Außerdem stellt das Plangebiet einen zentralen Wohnstandort im Gemeindegebiet dar. Diese traditionell angesiedelte Wohnnutzung soll insbesondere unter dem Aspekt der Belebung des Marktplatzes auch außerhalb von Ladenöffnungszeiten erhalten werden. Das Wohnen soll im Plangebiet deshalb unter dem Aspekt der Entwicklung eines Nahversorgungsbereiches besonders geschützt werden. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches bodenordnungsrechtlich gesichert.

<sup>1</sup> Quelle: GMA, Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau, 2008

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

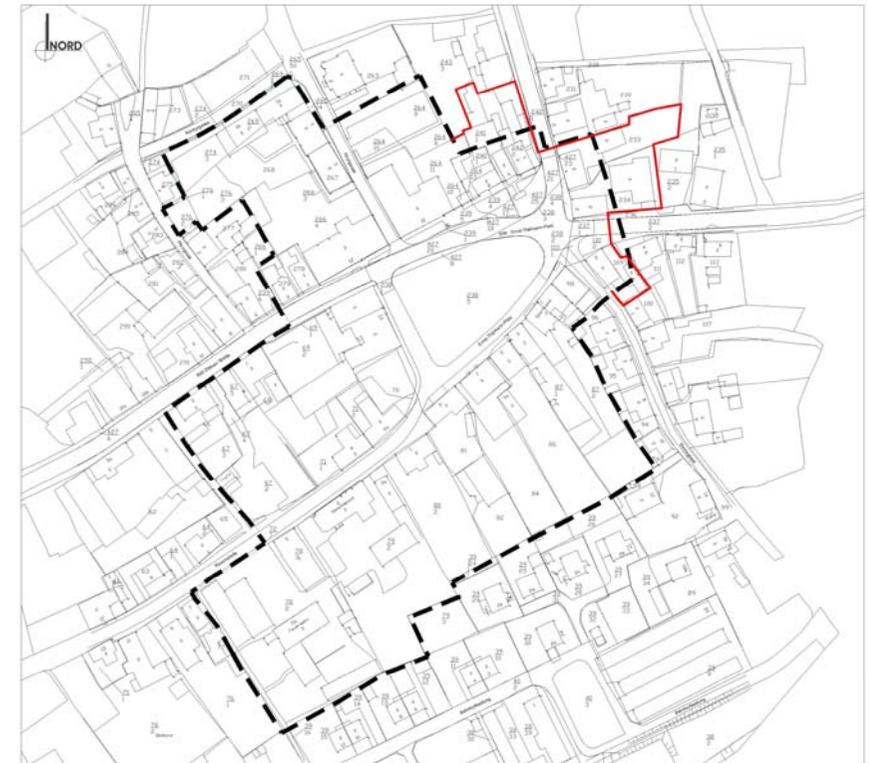
### 2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteiles Hirschfelde. Der Geltungsbereich umfasst den derzeit unbeplanten Innenbereich des Ortsteilkerns. Mittelpunkt des Plangebietes bildet der zentrale Marktplatz „Ernst-Thälmann-Platz“ des Ortsteiles Hirschfelde. Die Bundesstraße B99 quert das Plangebiet von Südwesten nach Norden. Sie bildet eine der Hauptverkehrsachsen des Ortsteiles und stellt die überörtliche Verkehrsanbindung an die Mittelzentren Zittau und Görlitz dar. Durch diese verkehrsgünstige Lage ist das Plangebiet gut erschlossen und auch für Einwohner der übrigen nördlichen Ortsteile von Zittau durch den ÖPNV gut erreichbar.



### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 4,35 ha der Gemarkung Hirschfelde. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an den im Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau angegebenen Grenzen des potentiellen Nahversorgungsbereiches Markt – Hirschfelde, wobei in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes immer die kompletten Flurstücke (außer bei Straßenflurstücken) aufgenommen wurden. Auch wenn es entsprechend den gesetzlichen Anforderungen nicht zwingend erforderlich ist, eine flurstücksgleiche Abgrenzung zu treffen, erscheint es doch für die zu treffenden Festsetzungen (insbesondere das Maß der baulichen Nutzung) angebracht, auf den derzeitigen Bestand und die Eigentumsverhältnisse im erforderlichen Maße Rücksicht zu nehmen.



 Änderung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

## 2.3 Bestandsanalyse

### 2.3.1 Historische Entwicklung

Der Ort Hirschfelde wurde vermutlich durch Fuhrleute, aus Böhmen kommend, gegründet und 1310 geschichtlich erstmals erwähnt. Durch Hussiten wurde Hirschfelde in den Jahren 1427 und 1469 vollständig zerstört. Mit Ansiedlung der Leinenweberei seit 1557 hat das Handwerk eine hervorzuhobende Bedeutung im Ort erlangt. Anfang des 19. Jahrhunderts wurde mit der Flachsspinnerei der erste Großbetrieb in Rosenthal, einem Ortsteil von Hirschfelde, errichtet. Im Jahre 1850 boten 92 Handwerker und Gewerbetreibende den Hirschfeldern Lohn und Brot. In den Jahren 1907 und 1908 wurde das Braunkohlenwerk Herkules errichtet und 1911 das Kraftwerk eingeweiht, das 1918 bis 1920 zum Großkraftwerk Hirschfelde ausgebaut wurde. Im Jahre 1917 wurde die Karbidfabrik, später Ferrolegierung, in Betrieb genommen. Die Industrie prägt seitdem wesentlich die Entwicklung des Ortes. Der Industrieansiedlung ist auch der kleinstädtische Charakter des Ortszentrums zu verdanken. Seit Anfang der 90-er Jahre des 20. Jahrhunderts hat sich die Wirtschaftsstruktur des Ortes verändert, aber noch immer prägen Handwerk und Gewerbe das Ortsbild.

### 2.3.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist im Bereich des Ernst-Thälmann-Platzes vorwiegend durch Wohnnutzung mit Geschäftsunterlagerung (zum Teil leer stehend) geprägt. Die dominierenden Gebäude Nr. 10, 12 und 13 sind als ehemalige Beherbergungs- und Gaststättenbetriebe nicht mehr in Nutzung. Im Einmündungsbereich Neißgasse / Ernst-Thälmann-Platz / Görlitzer Straße sind zwei Handwerksbetriebe angesiedelt. Entlang der Rosenstraße befinden sich Gebäude für öffentliche Nutzungen wie das Feuerwehrdepot, das Gebäude der ehemaligen Gemeindeverwaltung, öffentliche Stellplatzanlagen und ein Spielplatz. Entlang der Kirchgasse und Komturgasse sind die erdgeschossigen Geschäftsunterlagerungen der 2-geschossigen Wohngebäude fast vollständig leer stehend. Auch große Teile des Wohnungsbestandes sind leer stehend.

### 2.3.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet weist eine intakte technische Infrastruktur auf. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gut ausgebaut. Der Platzbereich Ernst-Thälmann-Platz bietet mit einer Brunnenanlage, Baumpflanzungen und Sitzgelegenheiten einen attraktiven Verweilbereich. Die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den vergangenen Jahren weitestgehend erneuert, ein Sanierungsbedarf besteht nicht.

### 2.3.4 Wirtschafts- und Sozialstruktur

Die gewerbliche Struktur des Plangebietes ist durch kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie kleine Einzelhandelseinrichtungen geprägt. Ursprünglich haben auch Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe das Bild um den Ernst-Thälmann-Platz bestimmt, sie sind heute jedoch geschlossen. Der vorhandene Wohnungsbestand ist zu Teilen saniert, Sanierungsbedarf besteht an den Außenhüllen der Gebäude und hinsichtlich einer energetischen Ertüchtigung. Im Plangebiet sind Teile des Wohnungsbestandes bereits leer stehend. Auch die Wohnnutzung

unterliegt dem demografischen Wandel des 21. Jahrhunderts. Bereits ca. 23% der Bevölkerung im Plangebiet sind älter als 65 Jahre.<sup>2</sup>

Die Versorgungsfunktion, die der Marktplatz Hirschfelde für die nördlichen Ortsteile historisch immer wahrgenommen hat, ist auf Grund fehlender Einzelhandelsangebote stark rückläufig. Es fehlt in erster Linie ein Lebensmittelanbieter, auch die Wiederansiedlung von gastronomischen Einrichtungen würde den Zentrumsbereich beleben.

### 2.3.5 Städtebauliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild

Die Siedlungsstruktur des Plangebietes ist gekennzeichnet durch den zentralen Marktplatz und eine ihn umgebende dörfliche Bebauungsstruktur mit einer kulturhistorisch wertvollen Bausubstanz. Zahlreiche denkmalgeschützte Umgebendehäuser prägen das Ortsbild. Die Platzrandbebauung um den Ernst-Thälmann-Platz weist sehr differenzierte Gebäudestrukturen auf. Zweigeschossige, giebelständige Häuser in Umgebendebauweise wechseln sich mit 3-geschossigen, reichhaltig gegliederten Gründerzeitfassaden ab. Hervorzuheben sind hier die Vorlaubenhäuser am Ernst-Thälmann-Platz 6, 8 und 9 sowie der Görlitzer Straße 2.

Charakteristisch für den Bereich des Ortszentrums sind die Wohnnutzung in den Obergeschossen und eine Geschäftsunterlagerung im Erdgeschoss. Dementsprechend sind auch die Erdgeschossbereiche mit einer größeren Geschosshöhe ausgebildet und weisen zum Teil aufwendig gegliederte Öffnungsflächen auf.

Auf Grund der Lage des Plangebietes im bebauten Ortskern hat der Landschaftsraum keinen unmittelbaren Einfluss auf das Ortsbild. Das Plangebiet weist nur eine leichte Geländeneigung nach SSO auf, die das Siedlungsbild nicht beeinflusst. Im Anschluss an die platzbegleitende Bebauung am Ernst-Thälmann-Platz befindet sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine durch Gartennutzung stark ausgeprägte Grünzäsur.

Der Platzbereich des Marktplatzes ist durch eine regelmäßige Bepflanzung mit Einzelbäumen geprägt, die einen Verweilbereich abgrenzen. Die Pflanzungen sind nicht standortheimisch, prägen aber seit Jahrzehnten den Platzraum.

### 2.3.6 Naturhaushalt, Vegetation und Biotopfunktion

Naturräumlich gehört Hirschfelde zur östlichen Oberlausitz und detailliert zur Kleinlandschaft „Granit- und Basalthöhen bei Hirschfelde“ mit einer Höhenlage zwischen 222 m und 227 m üHN. Östlich grenzt das Neißetal bei Zittau an. Das Plangebiet selbst liegt zwischen 222,25 m und 223,30 m üHN im Zentrum des Ortsteiles.

Das Plangebiet ist bezüglich des Reliefs kaum gegliedert.

Östlich des Geltungsbereiches, auf der benachbarten polnischen Seite, wird Braunkohle im Großtagebau gefördert und in einem unmittelbar an der Grenze errichteten Kraftwerk zur Energie- und Wärmeerzeugung genutzt.

*Regionale Geologie (Auszug aus dem Altlastenuntersuchungsbericht, Umwelberatung I. Ullrich)*

Die Gemeinde Hirschfelde befindet sich regionalgeologisch in dem so genannten „Hirschfelder Becken“, einem Teilbecken des „Zittauer Beckens“. Das Zittauer Becken stellt eine mehrere hundert Meter tiefe tektonische Einsenkung innerhalb des jungpräkambrischen, magmatischen Komplexes in der Form des Ostlausitzer Granodiorites dar.

Diese beckenförmige und tektonisch differenzierte Einsenkung wird ausgefüllt durch eine heterogen aufgebaute, vulkanogen-sedimentäre Serie, dem Kohlengebirge mit

<sup>2</sup> Quelle: Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchung, Zittauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

seinem Unter- und Oberflözkomplex und deren sandig-tonige Begleitedimente sowie einer abschließenden quartären Abfolge und fluvialen Ablagerungen (Mandau und Neiße), welche die morphologisch tiefsten Teile des Beckens ausfüllen. Durch die ständige anthropogene Beeinflussung innerhalb des Siedlungsgebietes wurden die gewachsenen Böden nahezu zerstört.<sup>3</sup>

#### Lokale Bodenverhältnisse

Nach einer geringmächtigen (0,3 bis 1,0 m) Lösslehm- bzw. Auelehmabdeckung unter Gelände folgen die Schotterterrassen der Neiße. Diese Schotter sind horizontal geschichtet und bilden ein Gemenge von kristallinen Gesteinen und Grauwacken aus dem Isergebirge. Sie erreichen bis zu 10 m Mächtigkeit.

#### Regionale Hydrologie

Die hydrologischen Verhältnisse im Zittauer Becken sind kompliziert.

Sowohl im tieferen Untergrund als auch in den tertiären Sedimenten sind keine Grundwasserleiter im Sinne aushaltender, sandiger oder kiesiger Sedimente ausgebildet. Die Wasserwegsamkeit reguliert sich lediglich über Klüfte im granodioritischen Untergrund sowie über regellos im Tertiärkomplex eingelagerte Sandlinsen.

Grundwasserleiter im eigentlichen Sinne sind lediglich in den pleistozänen (Quartären) Sedimenten, und hier bevorzugt in den so genannten Neißeschottern, vorhanden.

Es kann von einer generellen Kommunikation aller wasserführenden Horizonte ausgegangen werden, so dass eine einheitliche Hydrodynamik vorherrscht und sich Grundwasserströme auf den Hauptfluter Neiße bewegen.<sup>4</sup>

Der Ortsteil Hirschfelde liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Neißeseuenlandschaft. Die Lausitzer Neiße bildet, östlich vom Plangebiet gelegen, die Ortsteil- und Staatsgrenze. Eine kleine Teilfläche des östlichen Bereiches des B-Plan-Gebietes befindet sich im Überschwemmungsgebiet HQ (500) der Lausitzer Neiße.

#### Lokale Hydrogeologie / Hydrologie

Hauptgrundwasserleiter im Plangebiet bildet der Schotterkörper der Neiße mit einer hohen Wasserwegsamkeit. Der durchschnittliche kf-Wert liegt bei 10 - 3 m/s, der Flurabstand des Grundwasserspiegels zur Rasensohle bei ca. 5 bis 10 m. Die Grundwasserfließrichtung ist von West nach Ost in Richtung Neiße als Hauptvorfluter.<sup>5</sup>

#### Flora und Fauna

Die Vegetation im Plangebiet ist nahezu ausschließlich anthropogen geprägt. Es finden sich einige wenige Altgehölze, Neupflanzungen mit nicht standorttypischen Nadelgehölzen sowie florenfremden Ziergehölzen. Der Vegetationsanteil ist insbesondere im Bereich südlich des Marktplatzes als hoch zu bewerten, die Artenvielfalt eher gering und selten heimisch. Einzelne große Laubbäume dominieren die Fläche.

<sup>3</sup> Quelle: Historische Recherche mit orientierender Untersuchung, Umweltberatung Ullrich, 24.04.2007

<sup>4</sup> Quelle: Historische Recherche mit orientierender Untersuchung, Umweltberatung Ullrich, 24.04.2007

<sup>5</sup> Quelle: Historische Recherche mit orientierender Untersuchung, Umweltberatung Ullrich, 24.04.2007

#### Fauna

Die im Geltungsbereich überwiegende charakteristische Umgebendebauweise bietet gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäusen zahlreiche potentielle Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten. Neben verschiedensten vorhandenen Brutplätzen von Hausrotschwanz, Haussperling und Star, konnte auch ein brütendes Turmfalkenpaar (Ernst-Thälmann-Platz 10) ausgemacht werden sowie die alten Nester einer Mehlschwalbenkolonie an den Gebäuden der Komturgasse 1a und 1b sowie Kirchgasse 5 und 7. Zum Zeitpunkt der Kartierung waren noch keine Mehlschwalben vorhanden (Zugvogel, Rückkehr Anfang Mai). Nach Angaben von Anwohnern kehren die Mehlschwalben jedoch regelmäßig jedes Jahr an diese angestammten Brutplätze zurück. Entlang der Dachränder konnten neun intakte Nester sowie die Reste von 21 weiteren Nestern der Mehlschwalbe festgestellt werden. Zu Dohlen- und Fledermausvorkommen konnten Sichtbeobachtungen gemacht werden, Kenntnisse zu konkreten Brutplätzen bzw. Wochenstuben oder Winterquartieren liegen jedoch nicht vor. Nach Auskunft von Wolfram Poick, ehrenamtlicher Naturschützer und Fledermausexperte des Landkreises Görlitz, gab es im Jahr 2001 Tottfunde von dem Großen Mausohr sowie dem Großen und dem Kleinen Abendsegler in Hirschfelde. Mauersegler brüteten in den Gebäuden der ehemaligen Weberei (Goethestraße) bis zum Jahr 1993 (Jens Neumann, UNB), wo der Abriss des Komplexes erfolgte. Aufgrund der heutigen Gebäudestruktur im Geltungsbereich des B-Plans ist eine Besiedlung durch Mauersegler so gut wie ausgeschlossen. In den 1970er Jahren gab es auch Schleiereulenbruten in der Hirschfelder Kirche, die nördlich an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzt. Heute ist davon jedoch nichts mehr bekannt. Eine Besiedlung durch Schleiereulen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans kann ausgeschlossen werden, da Schleiereulen exponierte Brutplätze in einzeln und frei stehenden Gebäuden (Kirchturm, Scheunen) bevorzugen und diese Gebäudestruktur im Bereich des B-Plans so nicht gegeben ist.

Grundsätzlich zählen alle europäischen Vogel- und Fledermausarten zu den besonders bzw. streng geschützten Tierarten.<sup>6</sup>

#### 2.3.7 Immissionsschutzrechtliche Vorbelastungen

Das Plangebiet ist durch den Verkehr der durch das Gebiet verlaufenden Bundesstraße B99 stark durch Verlärmung vorbelastet. Im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens wurde diese Vorbelastung quantifiziert und bewertet. Die Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) und für ein besonderes Wohngebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den Gebäuden entlang der B 99 und an den Gebäudefassaden, die dem Markt zugewandt sind, überschritten werden. Das betrifft oftmals beide Beurteilungszeiten, tags und nachts.

Außerhalb des Plangebietes sind im näheren Wirkungsraum folgende immissionsschutzrechtlich relevante Nutzungen vorhanden:

- fit GmbH, Am Werk 9, Hirschfelde (Abstand ca. 500 m)
- PGE Elektrownia Turow S.A., Bogatynia (PL) (Abstand ca. 1.000 m)
- PGE Kopalnia Wegla Brunatnego Turow S.A., Bogatynia (PL) (Abstand ca. 2.000 m)

Insbesondere die Tagebau- und Kraftwerksanlagen auf polnischem Territorium verursachen im Bereich der Ortslage Hirschfelde aufgrund der großräumigen Emissionsquellen Geräusche. In der Beurteilungszeit tags kann abgeschätzt werden, dass die Orientierungswerte von 60 dB(A) im B-Plan-Gebiet weit unterschritten werden. Nachts ergeben sich insbesondere bei bestimmten Wetterlagen (bei

<sup>6</sup> Quelle: Umweltbericht, IDU GmbH Zittau, April 2009

östlichen und südöstlichen Winden) temporär Schallimmissionen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit die Orientierungswerte von 40/45 dB(A) lokal überschreiten.<sup>7</sup>

### 2.3.8 Altlasten

Das Plangebiet schließt die an der Görlitzer Straße gelegene Altlastenverdachtsfläche auf den Flurstücken 241/1 und 242/2 ein. Die Grundstücke wurden ehemals durch eine Schmiede und eine Tankstelle genutzt. Im Rahmen einer Altlastenuntersuchung durch das Büro Umweltberatung Ullrich wurde im Jahre 2007 eine Einschätzung der möglichen schädlichen Bodenveränderungen und die daraus abzuleitenden Gefährdungen für die relevanten Schutzgüter Boden, Grundwasser und menschliche Gesundheit vorgenommen. Dabei wurden zwei Bereiche, die ehemalige Tankstelle und die Werkstatt, als Altlastenverdachtsfläche kartiert und im Rahmen der orientierenden Beprobung analytisch untersucht. Im Ergebnis des Berichtes konnte festgestellt werden, dass unter den derzeitigen Bedingungen keine Gefährdungen für die Schutzgüter vom Standort ausgehen. MKW-Belastungen wurden im Boden nicht nachgewiesen. Auf Grund der Versiegelung ist ein Eindringen von Kontaminationen aus den Bauwerksteilen in den Boden verhindert. Teilbereiche unter denen im Erdreich lagernden Tanks konnten jedoch nicht geprüft werden. Eventuelle schädliche Bodenveränderungen können hier nicht ausgeschlossen werden.

## 2.4 Übergeordnete Planungen

### 2.4.1 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Bereich des Ortsteiles Hirschfelde existiert noch kein Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan kann als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Gründe hierfür liegen in dem dringenden Bedarf, unter dem Aspekt der Entwicklung eines potentiellen Nahversorgungsbereiches zum Nahversorgungszentrum Hirschfelde-Markt auf der Grundlage der Analysen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zittau, den Fortbestand der Wohnnutzung vorrangig zu sichern und aus Sicht der Bodenordnung aufkommende Konflikte bei der geplanten Entwicklung zu bewältigen.

### 2.4.2 Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK)

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Entwicklungsbiet „Naturpark Zittauer Gebirge“, für das 2007 ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

### 2.4.3 Stadtentwicklungskonzept Zittau (SEKo)

Im Rahmen der Fortschreibung des SEKo der Stadt Zittau von 2008 wird für den Geltungsbereich des B-Planes die Entwicklung des Nahversorgungsbereiches als eines der Leitlinien festgesetzt.

<sup>7</sup> Quelle: Schalltechnisches Gutachten, IDU GmbH Zittau

## 2.5 Rechtsgrundlagen

### 2.5.1 Vorhandenes Baurecht

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.

Für das Plangebiet existieren keine städtebaulichen Satzungen oder andere örtliche Bauvorschriften.

### 2.5.2 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 Biotope sowie keine nach § 22a Abs. 1 SächsNatSchG geschützten NATURA-2000-Gebiete.

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

Eine kleine Teilfläche des östlichen Bereiches des B-Plan Gebietes befindet sich im Überschwemmungsgebiet HQ (500) der Lausitzer Neiße.

### 2.5.3 Immissionsschutz

Durch das Plangebiet verläuft die Bundesstraße B99. Eventuelle immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf die Festsetzungen einer zulässigen Wohnnutzung wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens bewertet. Durch den Verkehrslärm der Bundesstraße ergeben sich im Bestand bereits Nutzungskonflikte zwischen Beurteilungspegeln und Orientierungswerten, die durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden müssen.

### 2.5.4 Denkmalschutz und Archäologie

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 20 Einzeldenkmale, die auf Grund des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Hervorzuheben sind hier die Vorlaubenhäuser am Ernst-Thälmann-Platz 6, 8 und 9 sowie der Görlitzer Straße 2. Ein entsprechender Auszug aus der Kulturdenkmalliste ist unter Punkt 4.9.1 angefügt. Ebenso belegen archäologische Kulturdenkmale, die durch § 2 SächsDSchG geschützt sind, die archäologische Relevanz des Plangebietes. Das sind der mittelalterliche Ortskern von Hirschfelde (87090-D-01) und die mittelalterliche Wasserburg Hirschfelde (87090-D-02).

### 2.5.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 427/6, 427/7, 427/17, 427/18, 427/19, 427/20, 427/21, 427/22, 427/23, 427/24, 427/25, 427/26, 238/3 und 242/1 befinden sich im Eigentum des Straßenbauamtes. Daneben befinden sich 29 Flurstücke im Geltungsbereich im privaten Eigentum, die übrigen Flurstücke sind Eigentum der Stadt Zittau.

### 3. PLANUNGSZIELE

#### 3.1 Allgemeine Ziele der Gebietsentwicklung

##### - Wohnen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die für das Plangebiet charakteristische Wohnfunktion im Nebeneinander mit der Entwicklung einer Nahversorgungsfunktion als Vorrangnutzung zu erhalten und Nutzungskonflikte zu bewältigen. Das Wohnen prägt traditionell die Nutzung des zentralen Marktbereiches des Ortsteils und belebt das Ortsteilzentrum auch nach den Schließzeiten der Geschäfte. Zur Erhaltung und Entwicklung des Marktplatzes als attraktives Ortsteilzentrum ist die Erhaltung der Wohnnutzung unerlässlich.

##### - Nahversorgung

Das Ziel der Bauleitplanung ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans betrifft das in erster Linie die Entwicklung der städtebaulichen Funktion des Ortsteilkerns als Nahversorgungszentrum. Damit verbunden ist ein wesentliches Planungsziel die Schaffung der bodenordnenden Voraussetzungen zur Sicherung der Urbanität und die Erhaltung einer wohnungsnahen Versorgung.

#### 3.2 Bauliche Nutzung

##### 3.2.1 Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)

Der überwiegende Teil der baulichen Nutzung im Plangebiet soll als besonderes Wohngebiet mit dem Ziel festgesetzt werden, dass Wohnen in einem Gebiet zu erhalten und zu entwickeln, dass auf Grund seiner Eigenart als Nahversorgungszentrum der nördlichen Ortsteile der Großen Kreisstadt Zittau ausgebildet werden soll.

Das Plangebiet weist die für ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO notwendigen Tatbestandsmerkmale der Festsetzung auf:

- Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet.
- Die besondere Eigenart des Gebietes ist charakterisiert durch eine Mischung von Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen und der Funktion des Gebietes als zentraler Wohn- und Versorgungsstandort der Gemeinde.
- Die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung ist das Ziel der städtebaulichen Entwicklung.
- Das Gebiet weist für die Entwicklung der Wohnnutzung wesentliche Standortvorteile durch die vorhandene Infrastruktur und eine zentrale Lage auf.

Ziel der Gebietsentwicklung ist die Sicherung und Fortentwicklung einer gesunden Wohnstruktur in Verbindung mit verträglicher gewerblicher Nutzung, insbesondere Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe im Hinblick auf die zentrale Versorgungsfunktion für die nördlichen Ortsteile von Zittau.

Auf Grund der Eigenart des Plangebietes ist eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen innerhalb der WB-Gebiete erforderlich. Dabei wird von der Regelungsmöglichkeit nach § 4a Abs. 4 BauNVO zur Festsetzung, dass oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind, Gebrauch gemacht. Somit soll gewährleistet werden, dass das Wohnen auch weiterhin einen wesentlichen Anteil der Baugebiete in Anspruch nimmt, in den Erdgeschossbereichen aber auch in erster Linie eine Ansiedlung gewerblicher Nutzung, insbesondere von Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe, ermöglicht wird. In Teilbereichen wird

auch in den Obergeschossen Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe zugelassen, die als Komplementärnutzung den zentralen Versorgungsbereich aufwerten sollen.

##### 3.2.2 Mischgebiet

Der nord-östliche Teil des Plangebietes weist im Bestand eine typische Mischnutzung auf. Neben einem Handwerksbetrieb im Erdgeschoss und Nebengebäuden sind im Obergeschoss Wohnungen vorhanden. Die vorhandene Bestandsnutzung soll durch den Bebauungsplan gesichert werden.

#### 3.3 Infrastruktur

##### 3.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind im Bestand ausreichend ausgebaut. Alle Grundstücke sind erschlossen. Eine Neuanlage von Straßen zur Erschließung des Gebietes ist nicht erforderlich.

##### 3.3.2 Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung

Zur Sicherung des öffentlichen Stellplatzbedarfes werden im B-Plan-Gebiet Parkplatzflächen festgesetzt. Damit soll insbesondere im Marktplatzbereich gewährleistet werden, dass anliegende Händler und Gewerbetreibende den notwendigen Stellplatznachweis erfüllen können und den Kunden die erforderliche Einkaufsqualität bieten.

##### 3.3.3 Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen sind vorhanden, ein Ausbaubedarf besteht nicht. Auf bestehende öffentliche Versorgungsleitungen, die private Grundstücke queren, soll im Rahmen der Bauleitplanung hingewiesen und eine Festsetzung des Leitungsrechtes getroffen werden.

#### 3.4 Wirtschafts- und Sozialstruktur

##### 3.4.1 Sicherung der Wohnfunktion

Das Plangebiet ist geprägt durch einen hohen Anteil an Wohnnutzung, sie ist ein charakteristisches Merkmal des Gebietes. Die vorrangige Bedeutung dieser Nutzung hat sich historisch entwickelt. Nachdem der Marktplatz seine ursprüngliche vorrangige Handelsfunktion verloren hat, ist die Funktion des Wohnens mehr und mehr in den Vordergrund gerückt. Die Erhaltung und Entwicklung dieser Wohnnutzung ist für die städtebauliche Bedeutung des Ortsteilszentrums unentbehrlich. Eine fehlende Wohnnutzung würde den Zentrumsbereich weiter veröden lassen. Dem soll mit einer gezielten städtebaulichen Planung entgegengewirkt werden. Die Nutzungsart „Wohnen“ soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert und entwickelt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Wohnfunktion im Nebeneinander mit der Entwicklung einer Nahversorgungsfunktion als Vorrangnutzung zu erhalten und Nutzungskonflikte zu bewältigen.

### 3.4.2 Zentraler Versorgungsbereich

Als zentraler Nahversorgungsbereich wird ein Wohnumfeld von ca. 3.000 – 5.000 Einwohnern abgedeckt. Den Versorgungsschwerpunkt bildet dabei der kurzfristige Bedarf, ausschnittsweise soll der mittelfristige Bedarf bedient werden. Dabei wird ein Betriebstypenmix von Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk, kleinen Fachmärkten und Fachhandel im unteren bis mittleren Preissegment angestrebt. Als Komplementärnutzungen sollten Gastronomie, Friseurhandwerk und sonstige Dienstleistungen angesiedelt werden.

Angestrebt wird durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums die qualitative Aufwertung des Marktplatzes als Mittelpunktfunktion des Ortsteiles, mit einer Kommunikations- und Informationsfunktion gekoppelt.<sup>8</sup>

Das derzeitige Angebot an Einzelhandelsbetrieben rechtfertigt noch nicht die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches. Im Einzelhandelsgutachten wird jedoch eine geplante Entwicklung aus gutachterlicher Sicht unterstützt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den Markt (Ernst-Thälmann-Platz) in Hirschfelde soll auf Grund seiner zentralen Lage eine Versorgungsfunktion für die gesamten nördlichen Ortsteile der Stadt Zittau mit einem Einzugsbereich von ca. 4.750 Einwohnern wahrnehmen.

### 3.5 Städtebauliche Struktur, Orts- und Landschaftsbild

#### 3.5.1 Bebauungsstruktur

Das Gebiet ist geprägt durch eine dörfliche Bebauungsstruktur mit einer kulturhistorisch wertvollen Bausubstanz. Ziel der Bauleitplanung ist es, diese historisch gewachsene Struktur zu sichern. Dabei soll insbesondere der städtebauliche Platzraum um den Ernst-Thälmann-Platz erhalten werden. Neubebauungen, die eventuell in Verbindung mit Rückbaumaßnahmen erfolgen könnten, sollen sich der vorhandenen Siedlungsstruktur anpassen.

#### 3.5.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Ortsstruktur ist durch eine kleinteilige Quartiersbildung durch straßenbegleitende Bebauung geprägt. Diese Struktur wird durch den Bebauungsplan gesichert. Die Entwicklung und Gestaltung des Plangebietes hat auf Grund seiner zentralen Lage im Ortskern keinen Einfluss auf das Landschaftsbild.

### 3.6 Naturhaushalt und Vegetation

#### 3.6.1 Öffentliche und private Grünflächen

Das Plangebiet weist, insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereichen, bereits eine relativ starke Durchgrünung auf. Auch im öffentlichen Verkehrsbereich wurde darauf Rücksicht genommen, den städtebaulichen Raum durch Einzelbaumpflanzungen zu begrünen. Im Rahmen der Bauleitplanung soll gesichert werden, den Grünbestand weitestgehend zu erhalten und durchgängigere Grünzäsuren zu schaffen. Dabei soll die Einzelbaumpflanzung den städtebaulichen Platzraum gestalten und aufwerten, sich aber der bestehenden raumbildenden Bausubstanz unterordnen.

<sup>8</sup> Quelle: GMA Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau, 2008

Im Rahmen von grünordnerischen Festsetzungen sollen im Hinblick auf die Entwicklung des Plangebietes eine Verbesserung der Qualität der vorhandenen Grünflächenanteile erzielt und eine Verknüpfung von Grünflächen hergestellt werden. Der Versiegelungsanteil im Plangebiet soll minimiert werden durch die Festsetzung neuer Grünflächen.

### 3.7 Immissionsschutz

#### 3.7.1 Verkehrslärm

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung ist die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung verpflichtet, mittels Festsetzungen zum Schallschutz sicherzustellen, dass der Immissionskonflikt für zu errichtende Gebäude zumindest so weit gelöst ist, dass die Innenräume in den Gebäuden nutzbar sind. Dem soll mit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet wird insbesondere durch den von der Bundesstraße B99 verursachten Verkehrslärm vorbelastet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Reduzierung der Verkehrsmenge, Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit oder der Einsatz weniger lärmverursachender Fahrbahnbeläge können durch Festsetzungen im B-Plan nicht realisiert werden. Auch die Errichtung von Lärmschutzwänden ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Aus diesem Grund müssen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Auch die Festsetzung einer geschlossenen Baulinie um den Ernst-Thälmann-Platz ermöglicht, den Schalleintrag in rückwärtige Grundstücksteile zu reduzieren und damit diese Bereiche der Freiflächennutzung zur Verfügung zu stellen.

#### 4. PLANUNGSINHALT

##### 4.1 Wesentliche Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung sind in erster Linie die Sicherung einer vorhandenen städtebaulichen Struktur eines historisch gewachsenen Ortsteilzentrums. Neben der Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Wohnnutzung steht die Schaffung der bodenordnenden Grundlagen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Mittelpunkt der Planung. Die vorhandene Bebauungsstruktur soll gesichert werden. Eine Verdichtung des Gebietes ist nur im Bereich der potentiellen Ansiedlungsflächen für Einzelhandelsbetriebe vorgesehen.

##### 4.2 Art der baulichen Nutzung

###### 4.2.1 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

###### WB 1 / WB 5 / WB 7 / WB 8

Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO

- (1) Läden mit einem zentrenrelevanten Sortiment gemäß der „Zittauer Liste“ sind zulässig.
- (2) Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- (3) Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Räume für Freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO

###### WB 2 / WB 3 / WB 6 / WB 9 / WB 10

Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO

- (1) Läden mit einem zentrenrelevanten Sortiment gemäß der „Zittauer Liste“ sind zulässig.
- (2) Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- (3) Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Räume für Freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO  
- Beherbergungsbetriebe

###### WB 4

Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO

- (1) Läden mit einem zentrenrelevanten Sortiment gemäß der „Zittauer Liste“ sind zulässig.
- (2) Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

###### WB 4a / WB 6a

Besonderes Wohngebiet mit Überlagerung von Nutzungen

- (1) Allgemein zulässige Nutzungen nach § 4a BauNVO sind nur ab einer Höhe von 3,00 Metern über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- (2) Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen betreffen den Bereich der Laubengänge der Vorlaubenhäuser. Die Baufläche überlagert hier ab dem ersten Obergeschoss die erdgeschossig festgesetzte Verkehrsfläche. Aus diesem Grund ist eine bauliche Nutzung erst ab dem Obergeschoss möglich.

##### 4.2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mit Rücksichtnahme auf die angrenzenden Nutzungen werden nicht alle nach § 6 BauNVO zulassungsfähigen Nutzungen gestattet.

(1) Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO

(2) Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

##### 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

###### 4.3.1 Grundflächenzahl

Die im Geltungsbereich festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich im Wesentlichen an der vorhandenen Überbauungsstruktur und der für den Baugebiets-typ mögliche Obergrenze, da es sich um ein Plangebiet im zentralen Siedlungsraum handelt. In dem besonderen Wohngebiet WB 9 soll durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 1,0, welche die Obergrenze des § 17 BauNVO überschreitet, gesichert werden, dass eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> möglich ist. Die Ansiedlung eines solchen Vorhabens soll unterstützt werden, um eine Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich zu schaffen und damit die Voraussetzungen für die Ansiedlung

von Komplementärnutzungen zu gewährleisten. Entsprechend der Bewertung des Standortes im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zittau ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im zentralen Versorgungsbereich zwingend erforderlich. Neben den Gebäuden sind für eine solche Nutzung auch Nebenanlagen und Stellplätze erforderlich. Auf Grund der beengten vorhandenen baulichen Strukturen ist es deshalb notwendig, eine hohe Auslastung der Grundflächenzahlen an den potentiellen Entwicklungsstandorten zuzulassen.

#### 4.3.2 Geschossflächenzahl, Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Durch Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl wird gewährleistet, dass sich Vorhaben in die vorhandene Struktur einfügen. Dabei wurde die Geschossigkeit an Hand der vorhandenen Struktur ermittelt und festgesetzt. Das historisch gewachsene Erscheinungsbild, insbesondere des Platzraumes, soll dadurch erhalten bleiben.

#### 4.3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In den besonderen Wohngebieten WB 1, WB 6, WB 7, WB 8, WB 9 und WB 10 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO, Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; in Mischgebieten sind sie nur ausnahmsweise zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind maximal so festgesetzt, dass außerhalb dieser Flächen Bebauungen nicht mehr zugelassen werden sollten, um den Versiegelungsgrad im Plangebiet einzuschränken und rückwärtige Grundstücksteile im Interesse einer durchgängigen Begrünung von Bebauung freizuhalten.

#### 4.3.4 Höhe der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung von minimal oder maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen soll neben der Festsetzung der Geschossflächenzahl gesichert werden, dass sich eventuelle Neubauvorhaben in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Dabei wird durch die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz der Rahmen gesetzt. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche des Platzraumes Ernst-Thälmann-Platz wird als Mindestmaß eine Traufhöhe festgesetzt, um zu verhindern, dass eine zu niedrige Bebauung nicht ausreichend raumbildend wirksam werden kann und sich von der angrenzenden Bebauung zu stark abhebt.

### 4.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

#### 4.4.1 Bauweise

Die zulässige Bauweise in den jeweiligen Gebieten orientiert sich an der Bestandsstruktur. Festgesetzt werden die offene und die geschlossenen Bauweise, entsprechend der vorhandenen Struktur der einzelnen Quartiere.

#### 4.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

##### *Baulinie*

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Bereich des Platzraumes Ernst-Thälmann-Platz und der unmittelbar angrenzenden Straßenräume eine Baulinie

festgesetzt. Die straßenbegleitende Bebauung prägt die städtebauliche Struktur des Geltungsbereiches und den historisch gewachsenen Straßen- und Platzraum. Insbesondere auch aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Erhaltung dieser Baulinien zwingend erforderlich.

##### *Baugrenze*

Die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenzen wurde getroffen, um Innenhofbereiche von Quartieren von Überbauung freizuhalten und die rückwärtige Bebauung entlang der Rosenstraße / Ernst-Thälmann-Platz so einzuschränken, dass ein durchgängiger Grünzug geschaffen werden kann. Die Baulinie orientiert sich dabei am vorhandenen Bebauungsbestand, insbesondere auf den privaten Grundstücken, um dem Bestandsschutz gerecht zu werden. Städtebaulich besteht keine Notwendigkeit, vorhanden rückwärtige Bebauungen nicht einzuschließen.

### 4.5 Technische Infrastruktur

#### 4.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist insgesamt verkehrstechnisch optimal erschlossen. Maßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung werden nicht erforderlich.

Im Zuge der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches wird es jedoch als vorteilhaft erachtet, im Bereich des Ernst-Thälmann-Platzes eine für Fußgänger günstigere Querungsmöglichkeit zu schaffen. Dies soll durch eine entsprechende Beschilderung erfolgen und nicht durch bauliche Maßnahmen. Die dafür notwendigen Abstimmungen mit dem Baulastträger wird die Stadt Zittau parallel zum Bauleitplanverfahren einleiten. Entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen werden jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Das Erfordernis eines Planfeststellungsverfahrens ist derzeit nicht erkennbar.

Der Marktplatz selbst soll auch weiterhin als Fläche für den ruhenden Verkehr mit einer multifunktionalen Nutzungsmöglichkeit für Verkauf (Markttage) festgesetzt werden. Damit wird die derzeit bereits vorhandene Nutzung bodenrechtlich gesichert. Die Festsetzung eines Fußgängerbereiches beschränkt sich derzeit ebenso auf eine bodenrechtliche Sicherung der öffentlichen Flächen. Konkrete bauliche Maßnahmen können nur in Abstimmung mit einem Nutzer der angrenzenden Flurstücke erfolgen. Entsprechende Nutzungskonzepte liegen derzeit noch nicht vor.

#### 4.5.2 Versorgungsanlagen

Der Bestand von Versorgungsanlagen wird durch Festsetzung von Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsunternehmen im B-Plan gesichert. Der Leitungsverlauf wird nachrichtlich übernommen. Die Festsetzung neuer Versorgungsanlagen ist nicht erforderlich, da das Plangebiet vollständig erschlossen ist. In Abstimmung mit den Versorgungsträgern werden bauliche Nutzungen im Bereich der Flächen für Leitungsrechte nur eingeschränkt möglich, bedürfen aber der Abstimmung im konkreten Planungsfall.

### 4.6 Stadtgestaltung

#### 4.6.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zahlreiche denkmalgeschützte Umgebendehäuser prägen das Ortsbild. Die Platzrandbebauung um den Ernst-Thälmann-Platz weist sehr differenzierte Gebäude-

strukturen auf. Zweigeschossige, giebelständige Häuser in Umgebendebauweise wechseln sich mit 3-geschossigen, reichhaltig gegliederten Gründerzeitfassaden ab. Aus diesem Grund ist es notwendig, Festsetzungen zu treffen, die das Erscheinungsbild des Marktplatzes und der kulturhistorische wertvollen Bausubstanz bewahren. Neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung betrifft das in erster Linie Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung. Zulässige Dachformen werden in Anlehnung an den historisch gewachsenen Bestand festgesetzt, ebenso Festsetzungen zu Dach- und Öffnungsgestaltungen. Das Erscheinungsbild des Platzraumes unter Einbeziehung von vorhandenen Kulturdenkmälern soll damit erhalten werden.

#### 4.7 Grünflächen und Grünordnerische Festsetzungen

##### 4.7.1 Öffentliche und private Grünflächen

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Rosenstraße und des Ernst-Thälmann-Platzes ist eine Grünzäsur als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch soll insbesondere eine Schaffung von durchgängigen unversiegelten Flächen innerhalb des Siedlungsraumes gewährleistet werden. Im Einmündungsbereich Görlitzer Straße / Ernst-Thälmann-Platz sind außerdem Flächen zur Anpflanzung festgesetzt. Dadurch soll der Verkehrsraum grünordnerische gestaltet werden.

##### 4.7.2 Grünordnerische Festsetzungen, Pflanzgebote

Grünordnerische Festsetzungen werden zur Grünflächengestaltung und zur Art der Bepflanzung vorgenommen. Dabei wird der Einsatz standortheimischer Arten festgesetzt. Bestandteil des Festsetzungskataloges ist eine Artenliste. Auch auf privaten Grundstücksflächen wird angestrebt, den Anteil von standortheimischen Gehölzen zu erhöhen.

##### 4.7.3 Wasserrechtliche Festsetzungen

Entsprechend den Anforderungen an eine Minimierung der Abflussmenge des Oberflächenwassers werden Festsetzungen zu Versickerung und verzögerter Ableitung getroffen. Die Festsetzungen müssen den bodenmechanischen und städtebaulichen Möglichkeiten angepasst werden, so dass ein ausschließlicher Versickerungszwang auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht zu rechtfertigen wäre. Aus diesem Grund wird auch die Regenwassernutzung und verzögerte Ableitung zugelassen. Die Festsetzung zentraler Rückhalteflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich, da es sich um einen dicht bebauten Siedlungsbereich handelt und öffentliche Grünflächen oder nicht überbaute Grundstücksflächen, die sich nicht im privaten Eigentum befinden, nur sehr eingeschränkt vorhanden sind.

##### 4.7.4 Festsetzungen zum Artenschutz

In den Textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass die im Plangebiet auftretenden schutzwürdigen Arten bei Baumaßnahmen geschützt werden. Vor Gebäudesanierungen, Umbau oder Abriss hat eine Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde zu erfolgen, ob gebäudebewohnende Arten vorhanden sind. Vorhandene Einflugmöglichkeiten und Brutplätze sind zu erhalten bzw. hat bei Vernichtung ein Ersatz durch jeweils artspezifische Nisthilfen in diesem Habitat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Dazu wurde ein entsprechender Hinweis in den B-Plan übernommen.

#### 4.8 Immissionsschutz

##### 4.8.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Bauleitplan werden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. In den Gebieten, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte auf Grund erhöhter Verkehrslärmemissionen überschritten werden, sind Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile festgesetzt.

(1) In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebieten müssen bei neu zu errichtenden Gebäuden mit nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die der Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen folgendes bewertetes resultierendes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109) aufweisen:

WB 1, WB 7, WB 10	R' <sub>w,res</sub> 35 dB
WB 5, WB 6, WB 6a	R' <sub>w,res</sub> 40 dB
WB 2, WB 3, WB 4, WB 4a, WB 9	R' <sub>w,res</sub> 45 dB
MI	R' <sub>w,res</sub> 45 dB

Für die rechtwinklig zur Straße (der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand muss mehr als 100 ° betragen) stehenden Gebäudeseiten schutzbedürftiger Räume genügen jeweils um 5 dB geringere Luftschalldämmmaße.

(2) Bei Errichtung von Schlafräumen, die zum Lüften geeignete Fenster ausschließlich an der Fassadenseite zur Bundesstraße B99 besitzen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen gemäß den Anforderungen unter Abs. 1 vorzusehen.

Die Festsetzungen werden auf zu errichtende Gebäude mit Aufenthaltsräumen beschränkt. Da es sich bei den bestehenden Gebäuden vorwiegend um denkmalgeschützte Substanz oder schutzwürdige Bausubstanz handelt, würden Konflikte bei der Festsetzung von Maßnahmen am Gebäudebestand hervorgerufen werden. Die Einhaltung von bewerteten resultierenden Luftschalldämmmaßen R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109 sind im Altbau in der Regel nicht erzielbar, ohne wesentliche Veränderungen an den Außenbauteilen vorzunehmen. Dies würde jedoch dem Erhaltungsgrundsatz der Denkmalpflege widersprechen. Für eine eventuelle Neubebauung sichert die immissionsschutzrechtliche Festsetzung die Einhaltung empfohlener Lärmpegel für den Innenbereich schutzbedürftiger Räume und ermöglicht damit eine Wohnnutzung. Die Festsetzung zielt auch darauf ab, dass die Anforderungen nur an schutzbedürftige Räume gestellt werden. Bei einer angepassten Grundrisslösung ist es unter Umständen auch möglich, ohne zusätzliche Aufwendungen für erhöhte Schallschutzmaßnahmen den Innenraumpegel so zu gewährleisten, dass Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen werden können. Diese Möglichkeit der Grundrissgestaltung wurde jedoch nicht zwingend als Festsetzung übernommen, sondern sie ist dem Nutzer freigestellt. Damit ermöglicht man einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Grundrissplanung, der im Interesse der individuellen Nutzung durch den Betroffenen ausgeschöpft werden sollte.

#### 4.9 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

##### 4.9.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 20 Einzeldenkmale, vorwiegend Wohngebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Die Denkmale werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Kennzeichnung erfolgt durch das entsprechende Planzeichen mit dem Hinweis auf die Kulturdenkmaliste in der Legende, da eine grafische Darstellung der einzelnen betroffenen Gebäude zu unübersichtlich wäre. Die Kennzeichnung betrifft folgende Objekte:

Auszug aus der Kulturdenkmaliste Stand 10.04.2008

Objekt.-Nr.	Lage		Gemarkung	Bauwerksame	Datierung
Ortsteil	Straße	Nr.	Flurstück	Kurzcharakteristik	
			Flur		
09272764	Hirschfelde Ernst-Thälmann- Platz	2	Hirschfelde 234	Wohnhaus (Umgebäudehaus) und Scheune (Fachwerk) im Hof; baugeschichtlich, wirtschaftsgeschichtlich und hausgeschichtlich von Bedeutung, ortsbildprägend, das Wohnhaus im Türstock bez. 1803, das Umgebäude mit Profilsäulen, für Ortsbild und Sichtbeziehung von herausragender Bedeutung	bez. 1803
09272788	Hirschfelde Ernst-Thälmann- Platz	3	Hirschfelde 87/1	Wohnhaus (Umgebäudehaus); baugeschichtlich und hausgeschichtlich von Bedeutung, ortsbildprägend, Fachwerk mit Kopfstreben	vermutlich 2. Hälfte 18. Jh.
09272763	Hirschfelde Ernst-Thälmann- Platz	4	Hirschfelde 233	Wohnhaus (Umgebäudehaus) und Seitengebäude (Fachwerk) im Hof; baugeschichtlich und hausgeschichtlich von Bedeutung, ortsbildprägend, das Umgebäude mit Profilsäulen, schönes Eingangsportal (Granittürstock) bez. 1804, außerordentlich wichtig für Ortsbild und Sichtbeziehung, herausragende städtebauliche Bedeutung	bez. 1804
09272789			Hirschfelde 86		Ende 19. Jh.
Hirschfelde	Ernst-Thälmann- Platz	5		Mietshaus in offener Bebauung; baugeschichtlich und stadtentwicklungsgeschichtlich von Bedeutung, ortsbildprägend, ein Gründerzeithaus mit prächtigem platzbildprägendem Erker	

Objekt.-Nr.	Lage		Gemarkung	Bauwerksame	Datierung
Ortsteil	Straße	Nr.	Flurstück	Kurzcharakteristik	
			Flur		
09272784	Hirschfelde Ernst-Thälmann- Platz	6	Hirschfelde 241/1	<b>Neue Schmiede</b> Wohnhaus (Vorlaubenhaus), ehemals Schmiede; ortsgeschichtlich und baugeschichtlich von Bedeutung, ortsbildprägend, Vorlaube auf massiven Säulen	Ende 18. Jh.
09272785	Hirschfelde Ernst-Thälmann- Platz	8	Hirschfelde 240/1	Wohnhaus; baugeschichtlich und hausgeschichtlich von Bedeutung, Vorlaubenhaus auf Profilsäulen, ortsbildprägend, strebenreiches Fachwerk	Ende 18. Jh.
09272790	Hirschfelde Ernst-Thälmann- Platz	9	Hirschfelde 81	Wohnhaus (Umgebäudehaus); baugeschichtlich und hausgeschichtlich von Bedeutung, Vorlaubenhaus auf Profilsäulen, ortsbildprägend	18. Jh.
09272786	Hirschfelde Ernst-Thälmann- Platz	10	Hirschfelde 264/11	Gasthof; baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung, ortsbildprägend	im Kern 18. Jh. (Gasthof); 19. Jh. (Scheune);
09272787	Hirschfelde Ernst-Thälmann- Platz	12	Hirschfelde 266/4	Gasthof; ortsgeschichtlich von Bedeutung, ortsbildprägend	Mitte 19. Jh., später verändert
09272791	Hirschfelde Ernst-Thälmann- Platz	13	Hirschfelde 69/2	<b>Gasthof zum Hirsch</b> Ehemaliger Gasthof und Scheune im Hof; baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung, ortsbildprägend, mit Sandsteinportal	bez. 1848, älterer Kern
09272783	Hirschfelde Görlitzer Straße	1	Hirschfelde 242/2	Wohnhaus; baugeschichtlich und hausgeschichtlich von Bedeutung, ortsbildprägend, Vorlaubenhaus mit Vorlauben (zum Teil mit Profilsäulen) zur Görlitzer Straße und zum Ernst-Thälmann-Platz (Markt)	18. Jh.
09272760	Hirschfelde Görlitzer Straße	4	Hirschfelde 231	Wohnhaus (Umgebäudehaus mit späterem Ladeneinbau); baugeschichtlich und hausgeschichtlich von Bedeutung, straßenbildprägend	vermutlich 18. und 19. Jh.

Objekt.-Nr:	Lage		Gemarkung	Bauwerksame	Datierung
Ortsteil	Straße	Nr.	Flurstück Flur	Kurzcharakteristik	
09272767	Hirschfelde Neißgasse	2	Hirschfelde 109	Wohnhaus (mit späterem Ladeneinbau) und Speichergebäude/Schuppen (Kreuzstrebenfachwerk) im Hof; städtebaulich und baugeschichtlich von Bedeutung, ortsbildprägend am Ernst-Thälmann-Platz (Markt)	vermutlich Ende 18. Jh. (im Kern); um 1800 (Schuppen);
09272815	Hirschfelde Rosenstraße	1	Hirschfelde 80/2	Wohnhaus (Umgebäudehaus); baugeschichtlich, sozialgeschichtlich und hausgeschichtlich von Bedeutung, schönes Eingangsportal (Sandsteintürstock), Fachwerk verbrettert, ortsbildprägend	vermutlich Ende 18. Jh.
09272806	Hirschfelde Rosenstraße	2	Hirschfelde 71/1	Wohnhaus (Umgebäudehaus); baugeschichtlich und hausgeschichtlich von Bedeutung, Umgebäude mit Profilsäulen	vermutlich um 1800
09272805	Hirschfelde Rosenstraße	2a	Hirschfelde 71/2	Wohn- und Geschäftshaus; baugeschichtlich und stadtentwicklungsgeschichtlich von Bedeutung, ortsbildprägend, ein Gründerzeitbau mit Balkonen	um 1900
09272814	Hirschfelde Rosenstraße	3	Hirschfelde 79/2	<b>Gemeindeamt</b> Gemeindeamt (vermutlich ehemaliges Gasthaus) sowie Nebengebäude und Scheune im Hof; ortsgeschichtlich von Bedeutung, straßenbildprägende Gründerzeitbauten	vermutlich Mitte 19. Jh.
09272813	Hirschfelde Rosenstraße	5	Hirschfelde 78/3	Wohnhaus (ehemaliges Wohnstallhaus), Teil eines früheren Vierseitthofes; baugeschichtlich, sozialgeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung, ein früherer Gründerzeitbau	etwa um 1860

Objekt.-Nr:	Lage		Gemarkung	Bauwerksame	Datierung
Ortsteil	Straße	Nr.	Flurstück Flur	Kurzcharakteristik	
09272792	Hirschfelde Zittauer Straße	1	Hirschfelde 68	Wirtschaftsgebäude (mit Kumthalle) im Hof; wirtschaftsgeschichtlich von Bedeutung	Mitte 19. Jh.
09272793	Hirschfelde Zittauer Straße	3	Hirschfelde 66	Wohnhaus (Umgebäudehaus); baugeschichtlich und hausgeschichtlich von Bedeutung, Umgebäude mit Profilsäulen, straßenbildprägend	um 1840

Der Umgang mit Denkmälern bei Baumaßnahmen ist im Sächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt und nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan. Dem B-Plan obliegt lediglich eine Hinweispflicht.

#### 4.9.2 Archäologie

Die archäologischen Schutzbereiche, die das Plangebiet einschließen, sind nachrichtlich übernommen.  
Das betrifft den mittelalterlichen Ortskern von Hirschfelde – 87090-D-01 und die mittelalterliche Wasserburg in Hirschfelde – 87090-D-02, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Neben der Darstellung in der Planzeichnung werden durch Hinweise im Textteil die notwendigen Informationen zu erforderlichen Maßnahmen auf Grundlage des SächsDSchG erteilt. Das betrifft das Verhalten bei Grabungen und den Umgang mit archäologischen Funden und Befunden. Finanzielle Regelungen (Beteiligung an Grabungskosten) werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt, ebenso der zeitliche Ablauf von Untersuchungen und zu treffende Grabungsvereinbarungen. Grundlage dafür bildet allein das SächsDSchG.

#### 4.9.3 Altlasten

Die im Altlastenkataster des Landkreises Görlitz aufgeführten Altlastenverdachtsflächen sind im B-Plan gekennzeichnet. Das betrifft die Flurstücke 241/1 und 242/2 an der Görlitzer Straße. Im Rahmen von Abbruchmaßnahmen auf dem Grundstück ist eine ingenieurtechnische analytische Begleitung und eine Sanierung vorgefundener schädlicher Bodenveränderungen vorgesehen.

Im Bebauungsplan kann lediglich der Hinweis auf entsprechende öffentlich-rechtliche Regelungen zum Umgang mit Aushub und Verfahrensweisen bei Eingriffen in den Boden und bei Abbrucharbeiten erteilt werden.

Eine rechtliche Sicherung kann öffentlich-rechtlich nur durch Baulasteintrag erfolgen. Die Baulasteintragung stellt ein Mittel zur Berücksichtigung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Besonderheiten des Altstandortes dar.

(1) Baulast

- Der/die Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolger sowie Nutzungsberechtigte der Flurstücke Nr. 241/1 und 242/2 haben im Baulastenverzeichnis eine beglaubigte Baulast-Übernahme-Vereinbarung nach § 83 SächsBO zur Einhaltung folgender Maßnahmen abgegeben:

- Alle Abbruchmaßnahmen und Maßnahmen, die zu einem Eingriff in den Boden führen, sind durch ein Ingenieurbüro analytisch und fachtechnisch zu begleiten. Das Abbruchmaterial und der Bodenaushub sind zu deklarieren und entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten oder zu entsorgen.

## 5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um ein bereits dicht besiedeltes Stadtgebiet. Aus diesem Grund sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten. Die Auswirkungen werden detailliert im Umweltbericht beschrieben.

### 5.1 Zusammenfassung der Auswirkungen

#### 5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist durch eine Wohn- und gewerbliche Nutzung geprägt und im Bestand zu 50 - 60 % überbaut. Mit denen in der Planzeichnung festgesetzten baulichen Nutzungen wird gesichert, dass vorhandene nachbarschaftliche Nutzungen nicht beeinträchtigt werden und die Wohnnutzung weiterhin Bestand haben kann. Die entsprechenden Festsetzungen verhindern Nutzungskonflikte untereinander, ohne dem Gebietscharakter zu widersprechen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den gesetzlich zulässigen Maximalwerten.

#### 5.1.2 Verkehr

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Eine Veränderung der Verkehrserschließung ist nicht vorgesehen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Zweckbestimmung sind bereits im Bestand vorhanden und sollen gesichert werden.

#### 5.1.3 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

##### *Boden*

Auf Grund der drei wichtigen Faktoren, die der Boden erfüllt, und zwar

- Speicher und Filter für den Wasserhaushalt
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Produktionsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft

zu sein, kommt der Sicherung und Erhaltung der Ressource "Boden" sowie seiner natürlichen Regulations- und Regenerationsprozesse ein hoher Stellenwert zu.

Durch die Bebauung mit Gebäuden und Versiegelung von Wegeflächen ist der Boden zum überwiegenden Anteil im Planungsgebiet in seiner natürlichen Funktion gestört bzw. ist belebter Oberboden kaum noch vorhanden.

Durch die Bebauungsdichte kann der Boden seine Funktionen nur in den restlichen Vegetationsflächen erfüllen. In den Bauleitplan wurde ein Hinweis zum Umgang mit Mutterboden übernommen, um den Bestand im Plangebiet zu erhalten bzw. zu verwerten. Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen auf den rückwärtigen Flurstücksteilen der südlichen Rosenstraße und südlicher Ernst-Thälmann-Platz sichern den unversiegelten Bodenanteil.

##### *Wasser*

Eine Grundwasserneubildung ist nur auf den restlichen Vegetationsflächen (Rasen- und Gehölzflächen) möglich.

Auf bebauten und versiegelten Flächen kommt es nicht zu einer Grundwasserneubildung. Das Regenwasser der bebauten und befestigten Flächen wird über die Kanalisation in den Vorfluter Neiße geleitet. Auf Grund der anstehenden Bodenver-

hältnisse spielt die Versickerung von Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung nur eine untergeordnete Rolle. In den Textlichen Festsetzungen sind jedoch im Interesse der Verbesserung der Regenwasserableitung durch Versickerung, Regenwassernutzung oder gedrosselte Ableitung getroffen.

#### *Klima*

Durch die Lage des Planungsgebietes am Rand des Zittauer Beckens kann es auf Grund der Bebauung zu Erwärmungen kommen.

Spezifische Daten zur Luftqualität für das Planungsgebiet sind nicht vorhanden.

#### *Biotope*

Die Bedeutung des Planungsgebietes für den Biotopschutz ist aufgrund der Bauungsstruktur gering einzuschätzen. Nur so genannte „Kulturfolger“ können derartige Lebensbedingungen akzeptieren.

Die Erhaltung der kleinen Restflächen mit Gehölzen ist vor allem für die Fauna wie auch für den Wasserhaushalt von Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze sind von unterschiedlicher Bedeutung.

Im Planungsgebiet werden geschützte Tierarten (Fledermäuse, Dohlen, Schleiereulen, Turmfalken und Mauersegler) vermutet.

#### *Orts- und Landschaftsbild*

Das Plangebiet ist bebaut und die Festsetzungen des B-Planes sind auf den Schutz der vorhandenen Bauungsstruktur ausgelegt. Dabei wird Wert auf die Erhaltung der ortstypischen Siedlungsstruktur und die vorhandene Bauweise gelegt.

#### *Eingriff-/Ausgleichbilanzierung*

Eine Eingriff- / Ausgleichbilanzierung ist für das Plangebiet nicht erforderlich. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen bewirken eine Verbesserung des Ortsbildes. Zugleich entsteht ein höherer Wert für den Arten- und Biotopschutz auf den betreffenden Flächen sowie eine Verbesserung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes.

## **6. MAßNAHMEN UND KOSTEN**

Bodenordnende Maßnahmen werden im Plangebiet nicht erforderlich. Da es sich bei den Lärmbelastungen ursächlich um den Verkehr auf einer bestehenden Bundesstraße ohne geplante Veränderungen handelt, besteht seitens der Betroffenen auch kein Erstattungsanspruch für die im B-Plan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen.

In Vorbereitung von Investitionsvorhaben wird geplant, auf den städtischen Flurstücken Nr. 69/2 und 242/2 und 241/1 Rückbaumaßnahmen vorzunehmen. Dafür wurde ein finanzieller Aufwand von ca. 110.000,00 € kalkuliert. Die geplanten Maßnahmen sind Bestandteil der Anträge aus dem Förderprogramm „Revitalisierung von Industriebrachen und Konversionsflächen“.

## **7. ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

Im Zeitraum vom 22.06.2009 bis 21.07.2009 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger am Entwurf des Bauungsplanes beteiligt.

Die von Bürgern und vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise und Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 22.10.2009 abgewogen. Die Hinweise, die berücksichtigt wurden, haben lediglich zu redaktionellen Änderungen geführt. Der Entwurf in der Planfassung vom 14.05.2009 wurde inhaltlich nicht geändert.

### **7.1 Redaktionelle Änderungen**

#### **7.1.1 Denkmale**

Auf Hinweis der Denkmalschutzbehörde wurde die Kennzeichnung der im Plangebiet befindlichen Kulturdenkmale aktualisiert. Da eine grafische Darstellung der Einzelgebäude in der Planzeichnung auf Grund der Darstellungsvielfalt nicht eindeutig erfolgen kann, wurde in der Legende auf den Auszug aus der Kulturdenkmalliste verwiesen, der in der Begründung unter Punkt 4.9.1. abgedruckt ist.

#### **7.1.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

In den besonderen Wohngebieten WB unter Punkt 1.1 der Textlichen Festsetzungen wurde auf Hinweis der IHK der Begriff „Einzelhandelsbetrieb“ durch den Begriff „Läden“ ersetzt. Dadurch soll die Eindeutigkeit der Festsetzung untermauert werden, da der Begriff „Laden“ im Zulassungskatalog der BauNVO § 4a explizit aufgeführt ist. In den Kommentierungen zur BauNVO und bei Kuschnerus „Der standortgerechte Einzelhandel“ wird der „Laden“ als Form des Einzelhandelsbetriebes definiert, so dass die Korrektur in den Festsetzungen inhaltlich keine Änderung bedeutet.

#### **7.1.3 Bodenschutz**

Zum Umgang mit Mutterboden wurde der Stellungnahme des Landratsamtes Görlitz gefolgt, und ein Hinweis unter Punkt 11.2 (2) aufgenommen. Dadurch soll die Wiederverwertung von anfallendem Mutterboden innerhalb des Plangebietes unterstützt werden. Der Hinweis wurde nicht als Festsetzung

übernommen, da im bestehenden Plangebiet auf Grund des bereits vorhandenen hohen Überbauungsgrades nicht mit größeren Vorhaben, die zu Bodeneingriffen und Beseitigung von Mutterboden führen würden, zu rechnen ist. Zur Sicherung vorhandener zusammenhängender Vegetationsflächen wurden im B-Plan private Grünflächen in den rückwärtigen Gartenbereichen festgesetzt.

7.1.4 Katasterbestand

Der Katasterbestand wurde nachrichtlich an den Bestand vom 02.07.2009 angepasst. Dem entsprechenden Hinweis des Landratsamtes Görlitz, Amt für Vermessung und Flurneuordnung wurde damit gefolgt.

7.1.5 Leitungsbestand

Entsprechend den Hinweisen der ENSO Sachsen Ost AG (Gas) wurde die Leitungstrasse im Bereich des Flurstückes Nr. 79/2 an den Bestand angepasst, ebenso das leitungsrecht. Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt und die Leitung bereits vorhanden ist, sind Bedenken dazu seitens des Grundstückseigentümers ausgeschlossen.

8. FLÄCHENBILANZ

Flächenübersicht		
<b>1</b>	Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO	<b>2,74 ha</b>
	davon mit Überlagerung der öffentlichen Verkehrsfläche	0,01 ha
<b>2</b>	Mischgebiet § 6 BauNVO	<b>0,15 ha</b>
<b>3</b>	Verkehrsfläche	<b>0,56 ha</b>
<b>4</b>	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	<b>0,40 ha</b>
<b>5</b>	Versorgungsanlagen	<b>0,01 ha</b>
<b>6</b>	Grünflächen	<b>0,49 ha</b>
	davon privat	0,45 ha
	davon öffentlich	0,04 ha
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>		<b>4,35 ha</b>

Überbaubare Grundstücksfläche	
Besonderes Wohngebiet § 4a BauNVO	<b>2,27 ha</b>
Mischgebiet § 6 BauNVO	<b>0,13 ha</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,40 ha</b>
Anteil vom Plangebiet	<b>55,17 %</b>

## 9. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Bernhard Stür: 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

---

IDU Ingenieurgesellschaft  
für Datenverarbeitung und  
Umweltschutz mbH: Schalltechnisches Gutachten , Bericht Nr. S0426-1  
Zittau 08.05.2009

Umweltberatung Ullrich: Historische Recherche mit Orientierender Erkundung,  
Zittau 23. April 2007

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

ZSG, Zittauer Stadt-  
entwicklungsgesellsch. mbH:Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen im  
Ortsteilzentrum Hirschfelde, Zittau Oktober 2008

---

Chronik der Gemeinde Hirschfelde