

Begründung

1. Anlaß für die Aufstellung des VEP

Die Bauflächen im vorgeschlagenen Geltungsbereich sind in Privatbesitz. Das Gebiet wurde vormals durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Der Eigentümer dieser Flächen ist mit Bauwünschen an die Stadt Zittau herangetreten.

Ferner ist es der feste Wille der Stadt Zittau, ein neues Baugebiet auszuweisen, das dem Wunsch nach Wohnraumbeschaffung nachkommt.

Eine Bebauung kann nur im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtüberplanung und im Zusammenwirken der Träger öffentlicher Belange zustande kommen.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan FLNP (in Aufstellung)

Der FLNP sieht für den vorgeschlagenen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet vor. Die geplante Bebauung deckt sich zudem mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes "Südstraße/Kaiserfelder", der zur Zeit in Bearbeitung ist.

3. Geltungsbereich

Der vorgeschlagene Geltungsbereich liegt an der Südstraße mit einer Größe von ca. 0,5 ha. Im Norden wird er durch die vorhandene Bebauung, im Süden durch die geplante Wohnsammelstraße für das Baugebiet "Südstraße/Kaiserfelder" begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Südstraße und die geplante Wohnsammelstraße.

4. Bestand

Das Gebiet präsentiert sich als brachliegende, ungenutzte Fläche mit Restbeständen von Gewächshäusern und Fundamentplatten aus Beton. Im Westen steigt das Gelände langsam an. In Sichtweite liegt eine Kleingartenanlage.

5. Immissionsschutz

Die voraussichtlich einzige Immissionsquelle ist die Südstraße (Ausfallstraße), deren Verkehrsaufkommen allerdings durch die Umsetzung eines entsprechenden Verkehrskonzeptes reduziert werden soll.

Immissionen aus Gewerbebetrieben sind nicht zu erwarten.

Auf Grundlage des Schallschutzgutachtens müssen Schallschutzfenster im Gebäude an der Südstraße eingebaut werden, da die verkehrsberuhigenden Maßnahmen an der Südstraße nicht ausreichen die vorgegebenen Werte einzuhalten. Der Nachweis wird bei der Eingabeplanung erbracht.

6. Naturschutz

Dem VEP ist eine Grünordnung beigelegt, die mit dem Vorentwurf für den Bebauungsplan "Südstraße/Kaiserfelder" in Einklang gebracht wurde.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zur Sicherstellung der gemeindlichen Ziele sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausdrücklich nicht zugelassen.

Die maximale Grundflächenzahl (Tiefgaragen eingeschlossen) beträgt 0,8. Nach § 17, Abs. 2 BauNVO sind Überschreitungen der Obergrenzen möglich, wenn diese durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen werden, und damit sichergestellt wird, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (...) und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Durch die Begrünung der Tiefgarage wird eine nutzbare Freifläche und ein Kinderspielplatz geschaffen. Weitere Ausgleichsflächen werden auf einem gesondertem Grundstück nachgewiesen. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Grünordnungsplan festgelegt und vertraglich mit der Stadt und dem Vorhabensträger vereinbart.

Die maximale Geschößflächenzahl beträgt 1,1.

Es ist dreigeschossige Bauweise mit aufgesetztem Dachgeschoß vorgesehen. Das Dachgeschoß darf nicht als Vollgeschoß ausgebildet werden.

Die maximale Wandhöhe auf einer Seite des Dachgeschosses darf 2,7 m nicht überschreiten. Das Dachgeschoß muß mindestens 30 cm allseitig gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

Nach §6 SächsBO, Abs. 15 können die Abstandsflächen überschritten werden, da eine ausreichende Belüftung aufgrund der Baukörperstellungen zueinander gegeben ist. Die Beschattung der Wandflächen durch den Treppenturm kann akzeptiert werden, da sich in diesem Bereich keine

zur Belichtung notwendigen Fensteröffnungen befinden. Aus der zeichnerischen Darstellung der Verschattung ist zu ersehen, daß keine Beeinträchtigung des Bestandes im Norden und im Osten des Baugebietes durch die Neubauten entsteht.

8. Erschließung

8.1 Fließender Verkehr

Das Gelände wird über die Südstraße und die neu zu erstellende Wohnsammelstraße an den innerörtlichen Verkehr angeschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über einen Wohnweg.

8.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Zittau untergebracht. Es sind 103 Stellplätze nachgewiesen.

8.3 Ver- und Entsorgung

Es wird angestrebt, die Entwässerung in die vorhandene Kanalisation zu leiten.

Die Erschließung der Stromversorgung soll durch die ESAG Sachsen OstAG untersucht werden.

Die Erschließung der Gasversorgung soll durch die Gasversorgung Sachsen Ost GmbH untersucht werden.

Die Wasserversorgung obliegt dem örtlichen Zweckverband.

9. Grünordnung und Bepflanzung

Dem VEP wird eine Grünordnung beigelegt, die in Abstimmung mit dem Bebauungsplan "Südstraße/Kaiserfelder" erarbeitet wurde. Die Grünflächen sind fachgerecht zu pflegen. Die Negativliste ist zwingend zu beachten.

10. Entwurfsziele

Die Bebauung nimmt sowohl die Baulinie entlang der Südstraße auf als auch die Baulinie entlang der Wohnsammelstraße, wie sie der Bebauungsplanvorentwurf "Südstraße/Kaiserfelder" vorsieht. Die dreigeschossige Bauweise entspricht der vorhandenen Wohnbebauung in diesem Gebiet. Das zurückgesetzte und höhenmäßig reduzierte Dachgeschoß bietet zusätzlichen, gut nutzbaren Wohnraum bei einer geringeren Höhenentwicklung als die Dachaufbauten der umliegenden Bebauung. Das geplante Ensemble umschließt einen Innenhof, in dem Freiflächen für die Bewohner und ein Spielplatz geplant sind.

11. Folgeeinrichtungen

Die Notwendigkeit von Folgeeinrichtungen ist im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet "Südstraße/Kaiserfelder" zu sehen.

12. Altlasten

Es wird ein Gutachten zur Altlastenuntersuchung erstellt, aus dem Umfang und Art der Belastung hervorgehen. Die erforderlichen Maßnahmen werden in Abstimmung mit den erforderlichen Behörden festgelegt und vertraglich zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger vereinbart.

Zittau, den 16.12.93