

BEGRÜNDUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/94 4. Entwurf
"Einkaufs- und Sportzentrum Äußere Weberstraße"

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Zittau im Randgebiet zum Stadtteil Pethau südlich der Äußeren Weberstraße.

1.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4/94, 4. Entwurf (Ausfertigung vom 8.12.92), wird durch die Äußere Weberstraße im Norden, den Burgmühlgraben im Süden, den Fußweg von der Kreuzung Äußere Weberstraße/Neusalzaer Straße zum Burgmühlgraben im Osten und die Grenzen zu den Flurstücken 1509/5 und 1506 im Westen, eingegrenzt.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke

Ziel der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4/94, 4. Entwurf ist es, gemäß der gewünschten städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet, Festsetzungen zu treffen, um die Voraussetzungen zu schaffen, unter Nutzung einer Industriebranche, eine Sondergebietsfläche bereitzustellen, die die Unterbringung von Handelseinrichtungen ermöglicht. Gleichzeitig soll die Einordnung eines Hotels mit Sport- und Freizeiteinrichtungen Berücksichtigung finden.

Es kann so direkt an der Haupteerschließungsachse der Äußeren Weberstraße ein EKZ entstehen, daß die Attraktivität des Wohnumfeldes gegenüber der zur Zeit unbefriedigten Nutzung der Gebäude und des Geländes deutlich aufwertet sowie weiterhin das bisher mit Verkaufseinrichtungen unversorgte Stadtgebiet Pethau abdeckt und darüberhinaus die Versorgung der Bevölkerung von Zittau und Umgebung mit Gebrauchsmöbeln, Heimtextilien sowie Food und Non-Food vorsieht.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Der Flächennutzungsplan (FNP) sieht für das Plangebiet Sondergebiet für Verkaufseinrichtungen vor.

Der VE-Plan 4/94, 4. Entwurf ist mit seinen Festsetzungen aus dem FNP entwickelt.

4. Zustand und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Entlang der Äußeren Weberstraße erstreckt sich auf dem Flurstück 1509/4 ein dreigeschossiger Ziegelbau mit minimal geneigtem Flachdach, der sich an der Rückfront durch das südlich abfallende Gelände viergeschossig zeigt.

Ein Heizhaus mit Satteldach und dazugehörigem selbständigen Schornstein ist an der Südseite angebaut und besteht aus dem gleichen Material.

Im südlichen Bereich des o.g. Flurstückes auf dem Flurstück 1509/6 und 1509/8 befinden sich mehrere zum Teil fliegende barackenförmige Bauten, die teilweise angebaut und teilweise freistehend, in keinem formalen oder funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude, stehen.

Auf dem Flurstück 1509/7 steht an der Äußeren Weberstraße ein dreigeschossiger Putzbau, der vorübergehend als Wohnheim für Asylbewerber dient. Im hinteren Bereich befinden sich 2-geschossige Werkstatt- und Nebengebäude, die sich in schlechtem baulichen Zustand befinden. Im östlichen Teil des Plangebietes aus dem Flurstück 1509c befindet sich noch ein ca. 70 m langes Tragluft-Hallenbauwerk.

Bis auf die provisorische Nutzung von Teilen eines Gebäudes als Asyl-Bewerber-Notunterkunft (die Asylbewerber sollen in Kürze aus den Notunterkünften ausziehen), liegt die gesamte VE-Plan-Fläche ungenutzt brach.

5. Erläuterungen zu den Festsetzungen

5.1 Allgemeine Festsetzungen

Festgesetzt wird eine Fläche als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO als Gebiet für ein Einkaufszentrum, sowie eine weitere Fläche für ein Hotel mit Sport- und Freizeiteinrichtungen.

5.2 Verkaufsraumfläche

Die Verkaufsraumflächen werden wie folgt begrenzt:

Food	maximal 2.800 qm
Non-Food	maximal 1.400 qm
Gesamt-Verkaufsraumflächen	maximal 15.900 qm

Die Begrenzung auf die vorgenannten maximalen qm-Flächen erfolgt auf Veranlassung des Wirtschaftsausschusses der Satdt Zittau, der im Sinne einer negativen Innenstadtbeeinflussung, auf der Grundlage des beschlossenen Handelsnetz-Konzeptes diese Begrenzung als notwendig ansah.

5.3 Hotel mit Sport- und Freizeiteinrichtungen und mehrgeschossiger Garage

Wegen der Unterversorgung der Stadt mit Hotellerie enthält der VE-Plan - als künftiger Teil des südwestlichen Platzabschlusses der Kreuzung Äußere Weberstraße/Neusalzaer Straße - eine Bebauung, die höhenmäßig auf die vorhandenen Gebäude abgestimmt ist.

6. Verkehr

6.3.1 Ruhender Verkehr

Um die Erfordernisse des "Ruhenden Verkehrs" zu erfüllen, werden im Plangebiet eine Parkpalette und ein Parkhaus für ca. 521 PKW's errichtet. Ergänzend hierzu werden ebenerdig weitere, stark eingegrünzte, insgesamt ca. 234 PKW-Stellplätze angelegt. Weiterhin wird das Hotelgebäude mit ca. 130 PKW-Stellplätzen ausgestattet.

Die Eingrünung erfolgt, in dem man, im Gegensatz zu der heutigen Situation des Grünangebotes, den jenseits des Burgmühlgrabens liegenden Westpark aufzunehmen und zwischen die Neubauten für Verkauf, Parken, Hotel, Sport und Freizeit herein und bis an die Äußere Weberstraße heranzuführen. Die Anzahl der Stellplätze entspricht dem nach Gesetzen notwendigen Angebot von PKW-Stellplätzen nach Fertigstellung und Nutzung der Gesamtmaßnahme.

6.3.2. Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Äußere Weberstraße erschlossen. Es wird jedoch ein Ausbau der heute zweispurigen Fahrbahn mit Linksabbiegerspur sowie Geh- und Fahrradweg - entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan - festgesetzt.

Die zusätzliche Linksabbiegerspur soll ein Einfahren in die insgesamt 3 Zufahrten zum Gelände des VE-Planes - ohne Behinderungen des Geradeausverkehrs - ermöglichen. Die Verkehrsinsel im Bereich der hier abgehenden Graf-York-Straße soll eine möglichst geschützte Querung des Fußgängerverkehrs über die Äußere Weberstraße ermöglichen.

6.4. Begrünung

6.4.1 Öffentliches Grün

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden hochstämmige, heimische Laubbäume festgesetzt.

Die zu pflanzenden Bäume haben zu 50 % einen Stammumfang von 12 - 16 cm und zu 50 % einen Stammumfang von 16 - 22 cm.

Im Sinne einer schnellstmöglichen und noch besseren Eingrünung der vorgesehenen und notwendigen Stellplätze ist dieser Mindestpflanzstammdurchmesser erforderlich. Im Übrigen entspricht es der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.

6.4.2 Privates Grün

Die im Plan vorgeschlagene Grünfläche ist mit hochstämmigen, heimischen Laubbäumen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Für die Pflanzgröße der Bäume ist der Satz 2 Punkt 6.4.1 anzuwenden. Die Auswahl heimischer Gehölze erfolgt entsprechend der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde.

Rasenflächen sind als Mähwiese anzulegen.

Entlang des Privatweges mit öffentlichem Nutzungsrecht vom Westpark über den Burgmühlgraben und weiter über die Parkplatzflächen bis zur Äußeren Weberstraße wird eine den Fußweg begleitende Strauchbegrünung angepflanzt.

Das gesamte Plangebiet wird insgesamt mit ca. 20 % Grünfläche (aus Vogelperspektive) versehen.

Auch diese Festsetzungen entsprechen den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und haben zum Ziel, das vorhandene und geplante Grün, den Mandauauen-Bereich über den Westpark und den Burgmühlgraben bis hin zur Äußeren Weberstraße fortführend, auslaufen zu lassen.

7. Sonstiges

Für die nördlich des Neubaus 2 liegenden Wohngebäude ist keine Beeinträchtigung der Beleuchtung und Belüftung zu erwarten. Die graphische Darstellung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 und 6 sowie die graphische Darstellung der Verschattungsflächen verdeutlichen eine ausreichende Beleuchtung (siehe Anlage 1, Blatt 1-9).

Zittau, den 23.09.1993

H. V. Franke

Bürgermeister



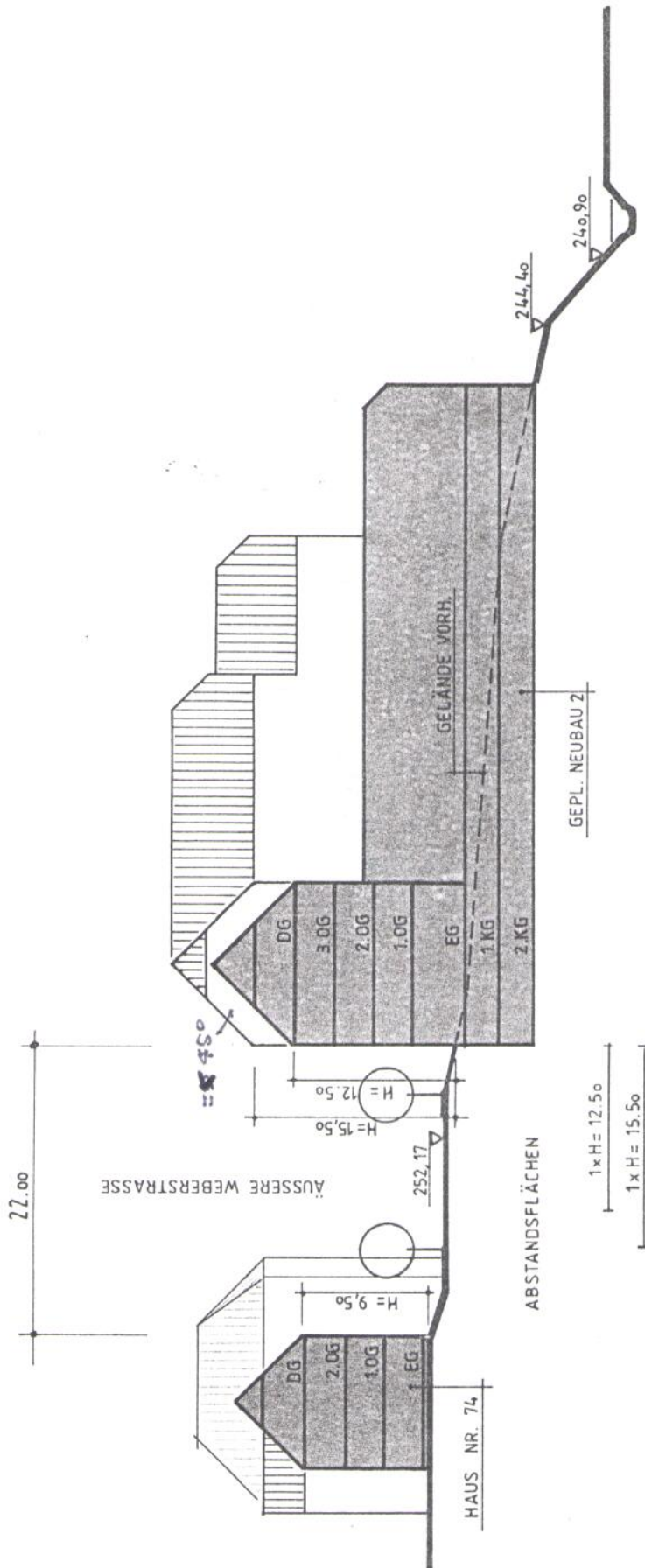
- Siegel -

H.J. SCHOOR
Architekt Bauing. (grad.) VDI

DATUM: 13.09.1993

GEM. § 6 BauO Sachsen

Bestätigung Rückseite!



ERLÄUTERUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN ZUM

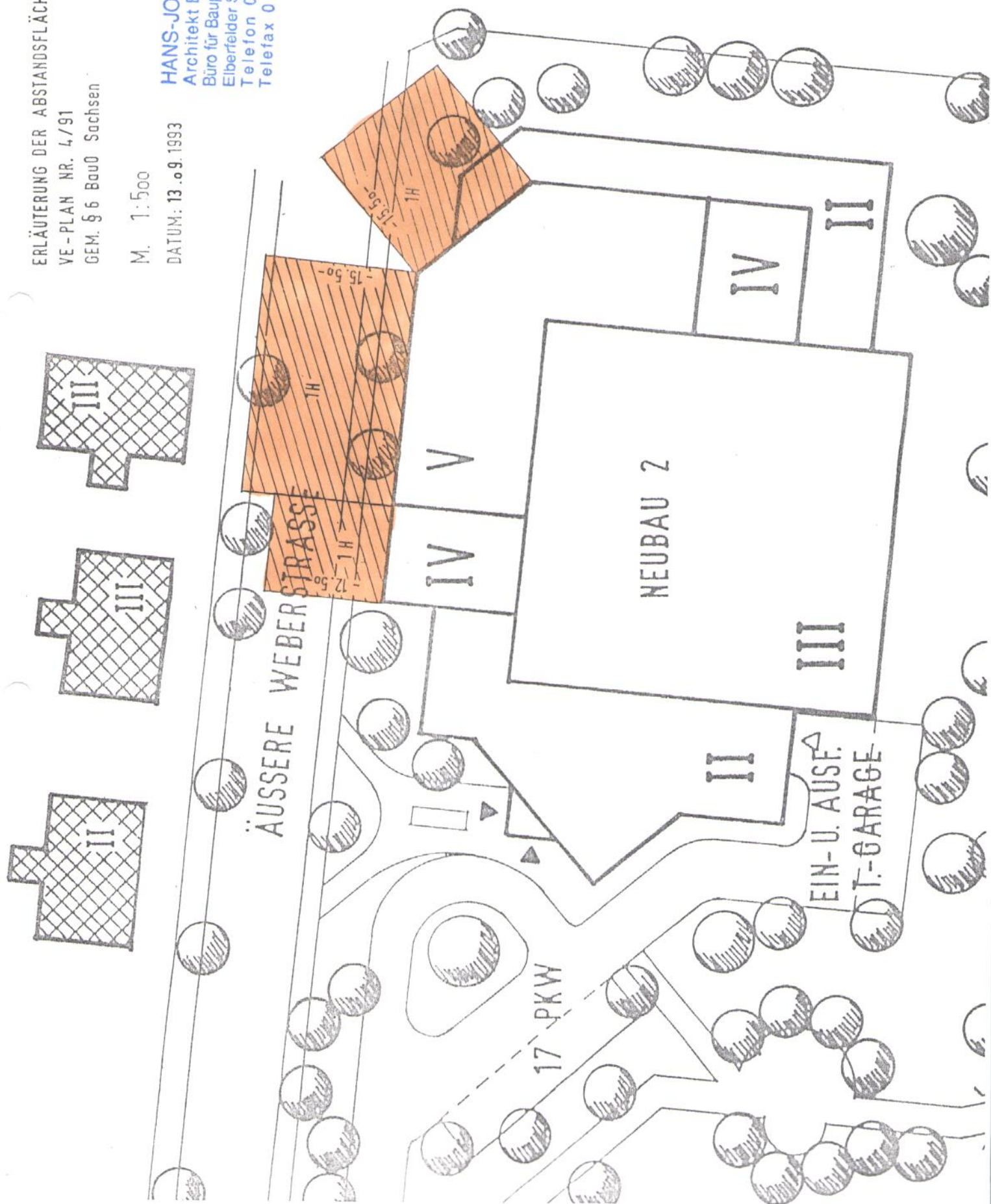
VE-PLAN NR. 4/91

GEM. § 6 BauO Sachsen

M. 1:500

DATUM: 13.09.1993

HANS-JOACHIM SCHOOR
Architekt Bauring. (grad.) VDI
Büro für Bauplanung und Bauleitung
Elberfelder Straße 1 - 41236 MG
Telefon 0 21 66 / 97 19 20
Telefax 0 21 66 / 97 19 25 0



VERSCHATTUNG

SOMMERSONNENWENDE

51,5° nördl. Breite

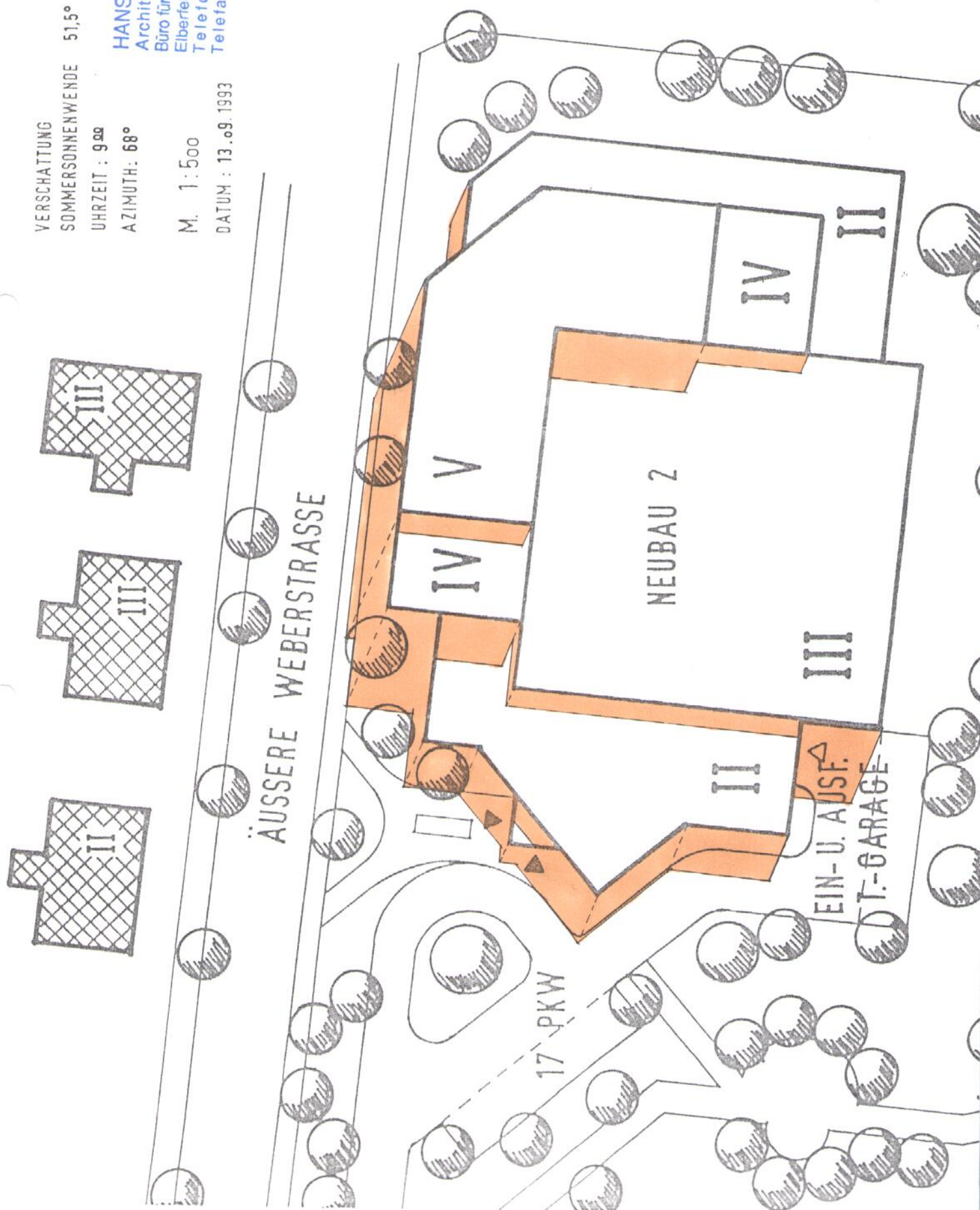
UHRZEIT : 9⁰⁰

AZIMUTH: 68°

M. 1:500

DATUM : 13.09.1993

HANS-JOACHIM SCHOOR
Architekt Bauring. (grad.) VDI
Büro für Bauplanung und Bauleitung
Elberfelder Straße 1 - 41236 MG
Telefon 0 21 66 / 97 19 20
Telefax 0 21 66 / 9 71 92 50



VERSCHATTUNG

SOMMERSONNENWENDE 51,5° nördl. Breite

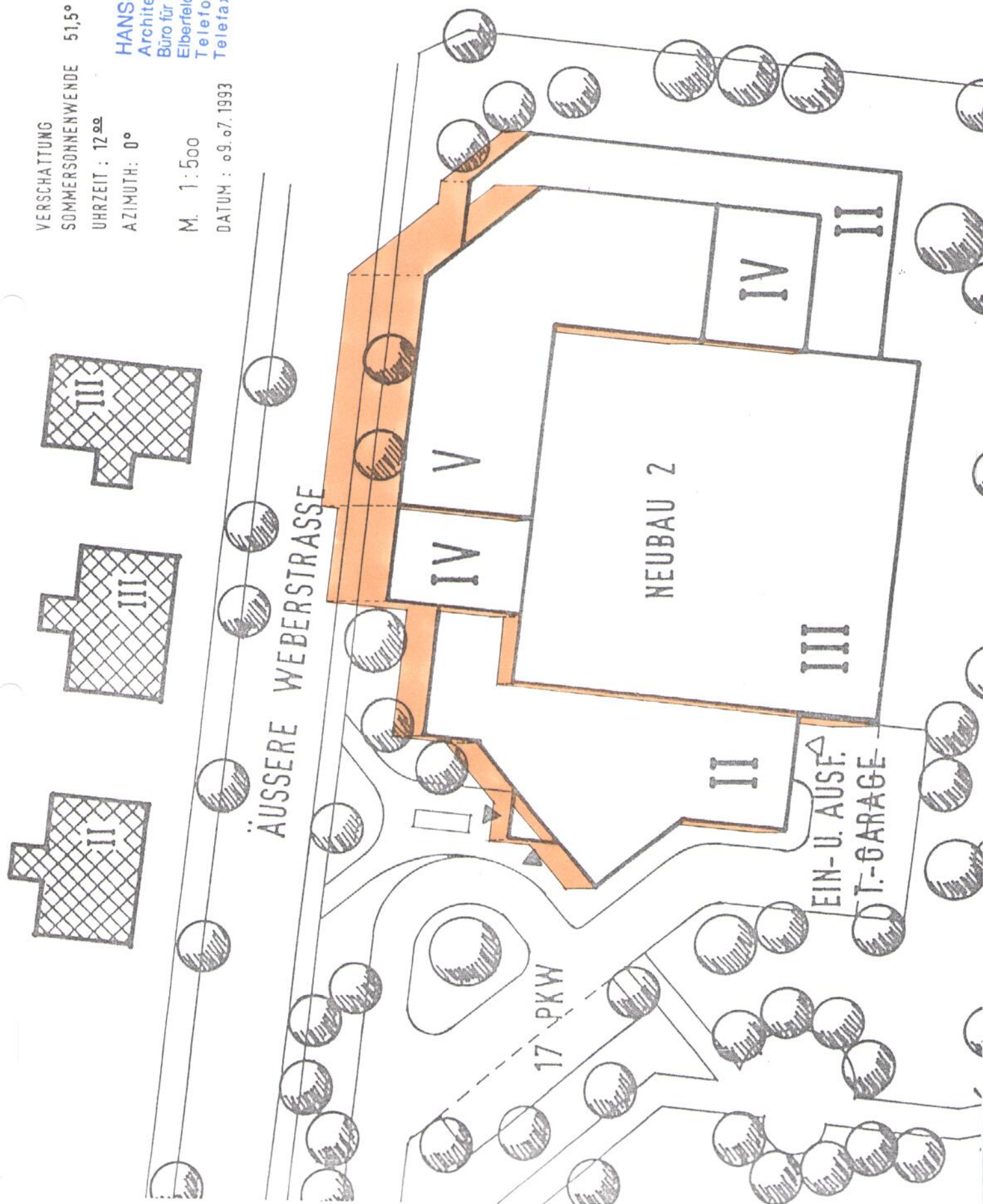
UHRZEIT : 12⁰⁰

AZIMUTH: 0°

M. 1:500

DATUM : 09.07.1993

HANS-JOACHIM SCHOOR
Architekt Baurg. (grad.) VDI
Büro für Bauplanung und Bauleitung
Elberfelder Straße 1 - 41236 MG
Telefon 0 21 66 / 97 19 20
Telefax 0 21 66 / 97 19 20



VERSCHATTUNG

SOMMERSONNENWENDE 51,5° nördl. Breite

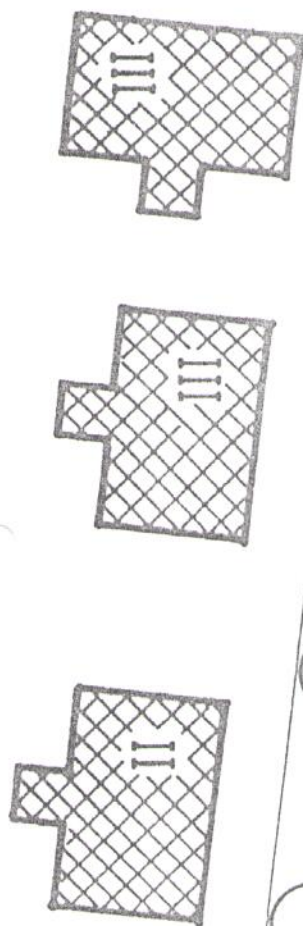
UHRZEIT : 15⁰⁰

AZIMUTH: 68°

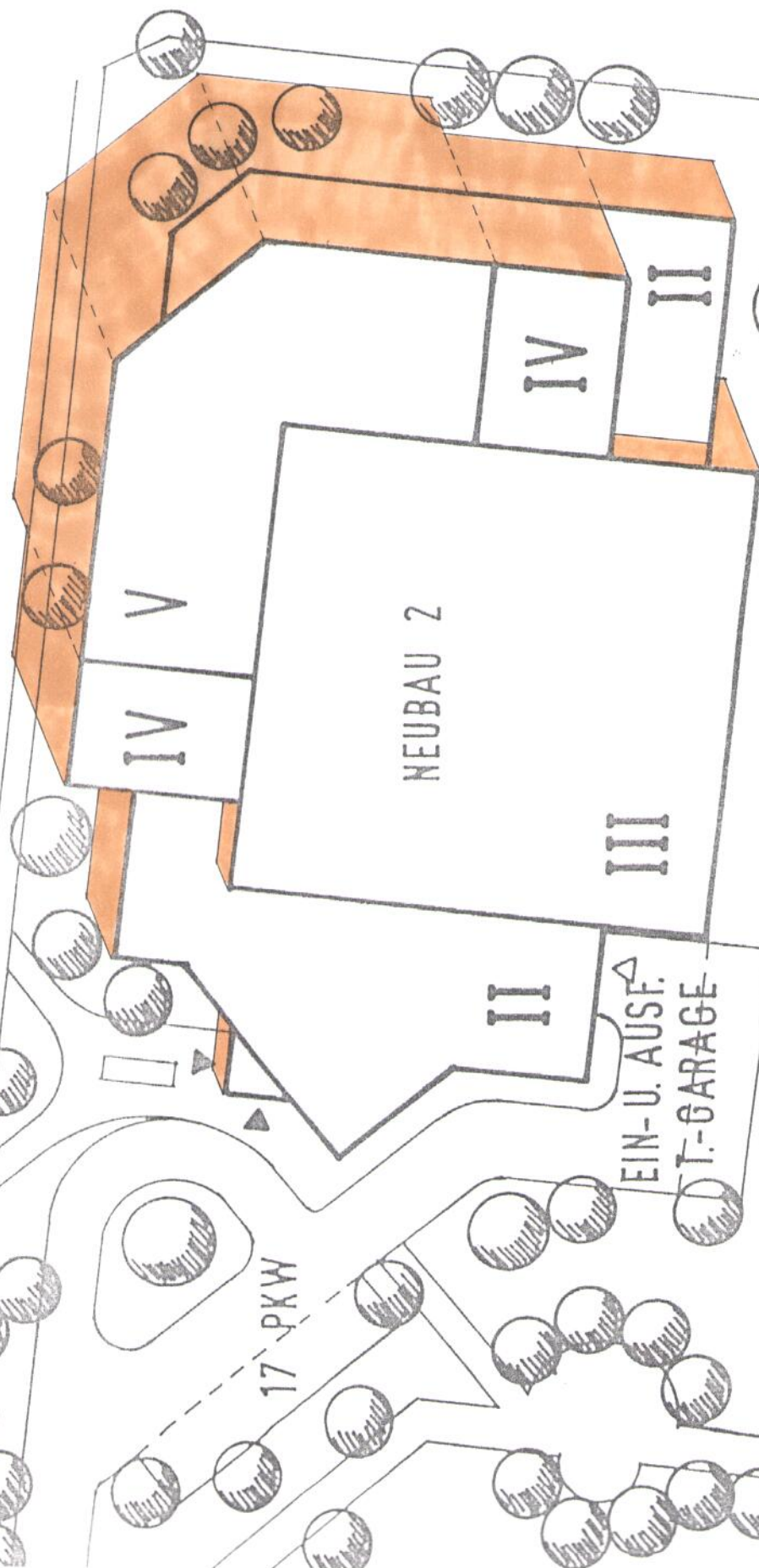
M. 1:500

DATUM : 13.09.1993

HANS-JOACHIM SCHOOR
Architekt Baurg. (grad.) VDI
Büro für Bauplanung und Bauleitung
Eiberfelder Straße 1 - 41236 MG
Telefon 0 21 66 / 97 19 20
Telefax 0 21 66 / 97 19 25 0



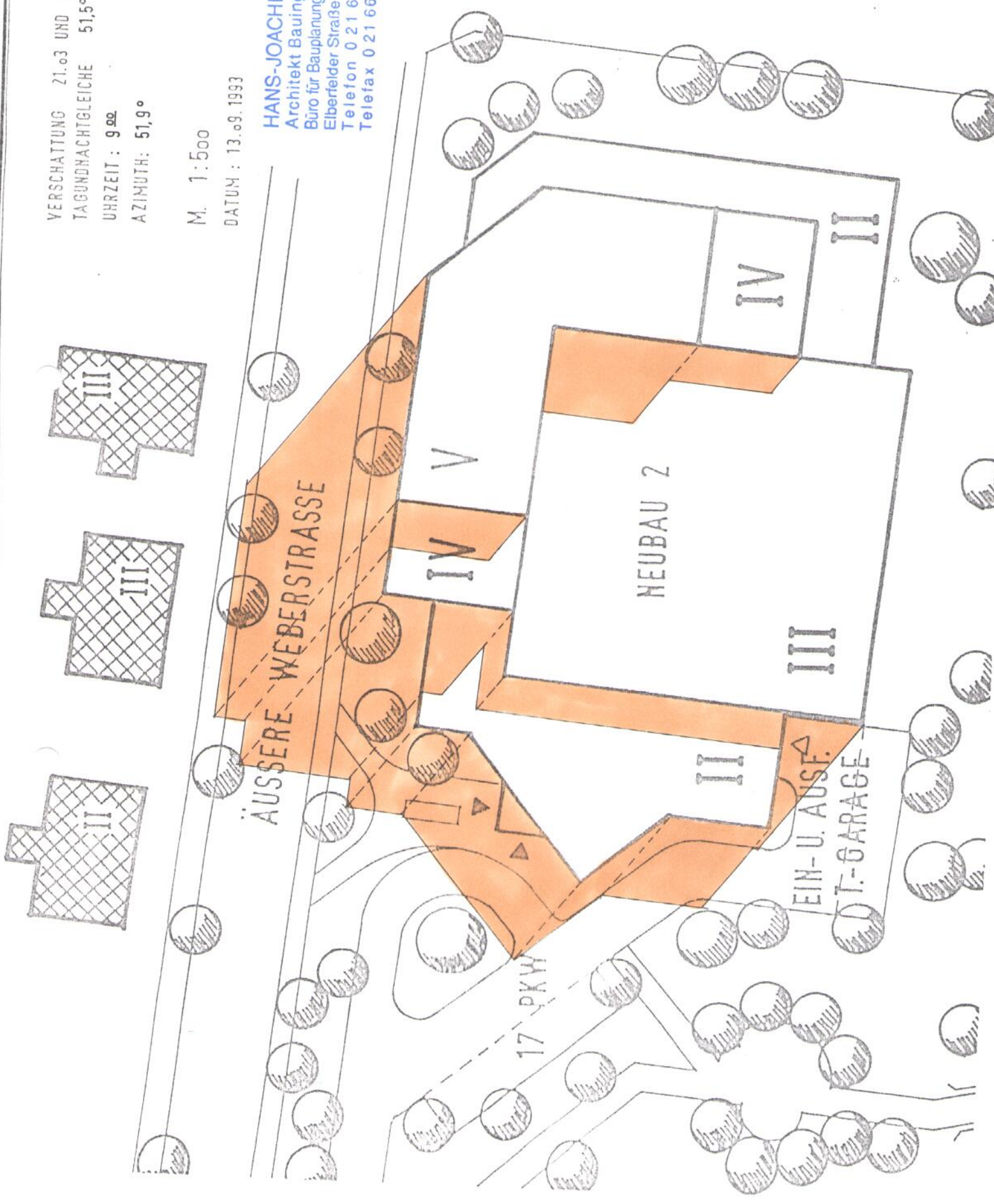
AUSSERE WEBERSTRASSE



VERSCHATTUNG 21.03 UND 21.09
 TAGUNDNACHTGLEICHE 51,5° nördl. Breite
 UHRZEIT : 9⁰⁰
 AZIMUTH: 51,9°

M. 1:500
 DATUM : 13.09.1993

HANS-JOACHIM SCHOOR
 Architekt Bauing. (grad.) VDI
 Büro für Bauplanung und Bauleitung
 Elberfelder Straße 1 - 41236 MG
 Telefon 0 21 66 / 97 19 20
 Telefax 0 21 66 / 97 19 25 0



VERSCHATTUNG 21.03 UND 21.09

TAGUNDNACHTGLEICHE 51,5° nördl. Breite

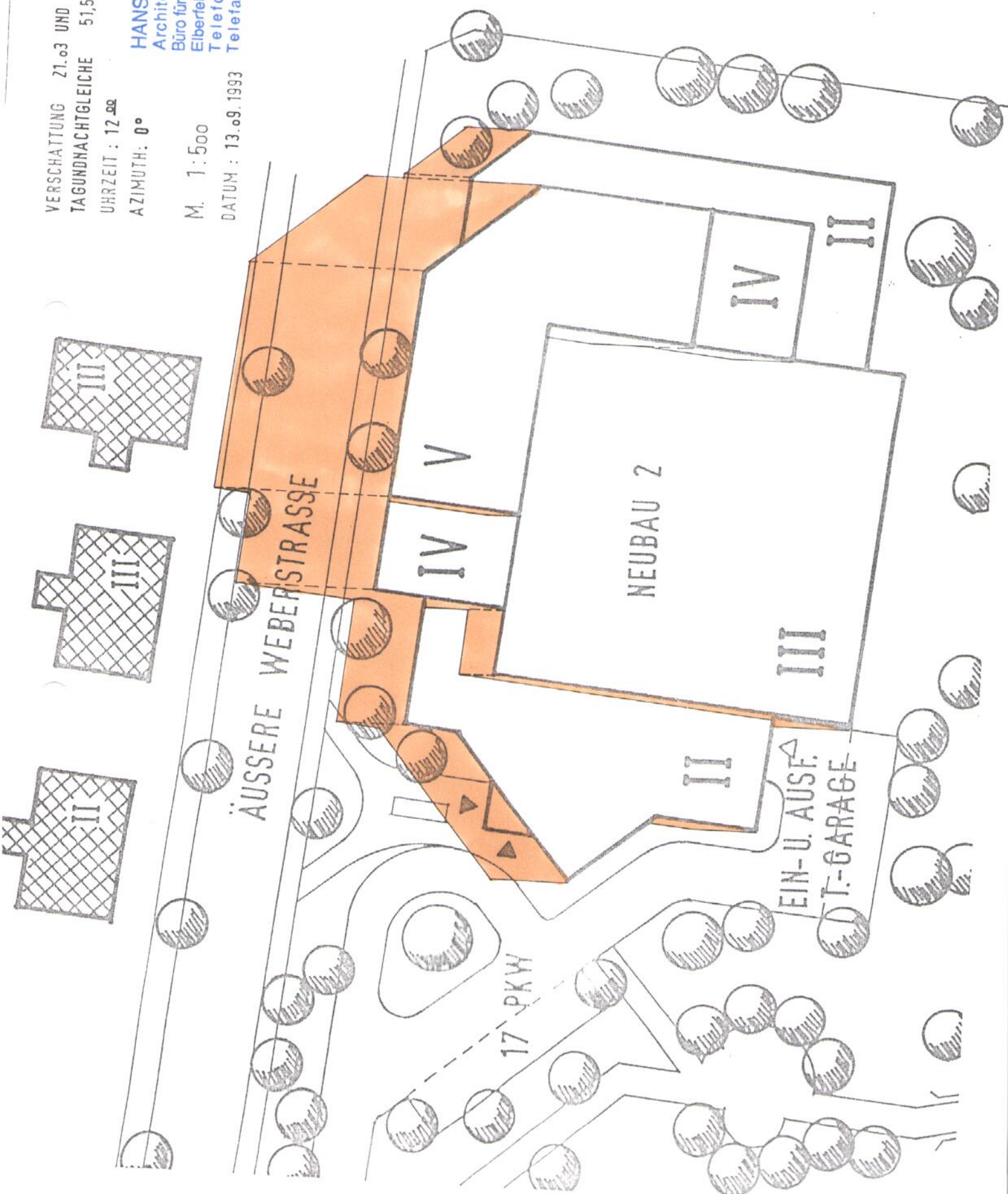
UHRZEIT : 12.00

AZIMUTH: 0°

M. 1:500

DATUM : 13.09.1993

HANS-JOACHIM SCHOOR
Architekt Bauring. (grad.) VDI
Büro für Bauplanung und Bauleitung
Elberfelder Straße 1 - 41236 MG
Telefon 0 21 66 / 97 19 20
Telefax 0 21 66 / 97 19 20



VERSCHATTUNG 21.03 UND 21.09
TAGUNDNACHTGLEICHE 51,5° nördl. Breite

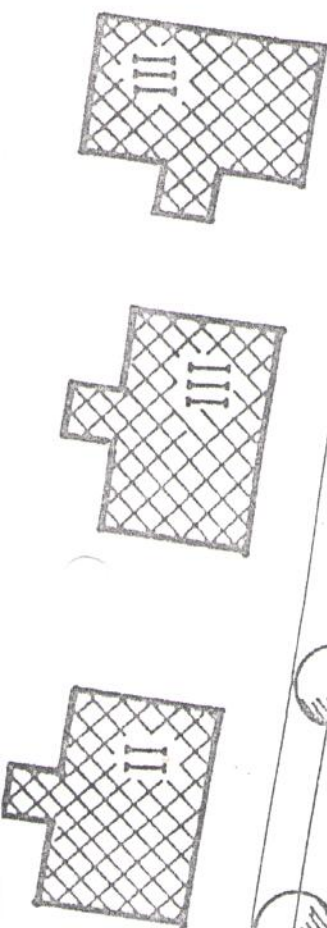
UHRZEIT : 15.00

AZIMUTH: 51,9°

HANS-JOACHIM SCHOOR
Architekt Bauring. (grad.) VDI
Büro für Bauplanung und Bauleitung
Elberfelder Straße 1 - 41236 MG
Telefon 0 21 66 / 97 19 20
Telefax 0 21 66 / 97 19 25 0

M. 1:500

DATUM : 13.09.1993



ÄUSSERE WEBERSTRASSE





Landratsamt Zittau • PF 246 • 02755 Zittau

Anlage 1 zur Begründung V.u.E.-Plan

EKZ Äuß. Weberstr. 91 BL. 9

Landkreis ZITTAU

LANDRATSAMT

Gesundheitsamt
Gesundheits- und Seuchenschutz
Kantstraße; Tel. 688628

Landratsamt Zittau
Bauamt/Bauaufsichtsbehörde

Bahnhofstr. 1

02763 Zittau

Sprechzeit:

Dienstag 9.00-12.00 / 14.00-18.00 Uhr

Donnerstag 9.00-12.00 / 14.00-16.00 Uhr

Freitag 9.00-12.00 Uhr

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

Rü/Sch
630.39

17.9.1993

Stellungnahme zum Vorhaben - Umbau und Erweiterung ehemaliger Fruchthof in Zittau, Äußere Weberstraße - Abstands- und Besonnungsnachweis für die nächstgelegenen Wohnbauten

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorhaben fertigten wir bereits im Oktober 1991 und November 1992 Stellungnahmen an. Wir machten darin aufmerksam, daß noch detaillierte Angaben zum Bauvorhaben Sport- und Fitneßeinrichtung und Hotel fehlen.

Heute wurde uns von Herrn Schoor - Büro für Bauplanung und -leitung - Unterlagen vorgelegt, aus denen ersichtlich ist, daß die 3 Wohnbauten an der Äußeren Weberstr. (gegenüber den o.g. Bauvorhaben) auch bei einem niedrigen Sonnenstand am 21. März 9.00 Uhr, 12.00 Uhr und 15.00 Uhr durch den neu zu errichtenden bzw. rekonstruierten Baukörper nicht verschattet werden.

Wir bitten Sie, uns auch weiterhin über das Genehmigungsverfahren auf dem Laufenden zu halten bzw. uns durchschlägig zu informieren. Die von uns genannten detaillierten Angaben sind uns noch zur fachlichen Begutachtung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr.med. Soukup

Anlage:
Unterlagen Verschattung - 15 Blätter
3 Bl. vom 21.3.92 werden zum

nachrichtlich:
Stadtverwaltung Zittau
Planungsamt

Hausanschrift: Landratsamt Zittau
Bahnhofstr. 1
02763 Zittau

Telefon / ☎ : 03583 / 85- 0

Telefax / ▲ : 03583 / 510150