

Große Kreisstadt Zittau

Bebauungsplan Nr. XI mit integrierter Grünordnung „Zittau - Industriebrache Nr. 5 Lautex Weststraße“

E n t w u r f der 1. Änderung

| |
|-------------------|
| Begründung |
|-------------------|

Fassung vom 15.05.2018

*Änderungen/Ergänzungen in der Begründung sind kursiv dargestellt.
Nicht mehr zutreffende Begründungsteile wurden heraus genommen.*

Erarbeitung der rechtskräftigen Planung:
(Fassung 26.10.2000)

Institut für Freiraumplanung und Siedlungsentwicklung
Arbeitsgruppe Stadt und Dorf
Wiener Straße 82
01219 Dresden

Bearbeitung der 1. Änderung:

Stadtverwaltung Zittau
Baudezernat
Referat Stadtplanung

Inhalt

| | | |
|------------|---|-----------|
| I | Grundlagen der Planung | 3 |
| 1 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2 | Beschreibung des Geltungsbereiches | 3 |
| 3 | Veranlassung, Voraussetzungen und Ziele der Planung / <i>Änderung</i> | 3 |
| 4 | Übergeordnete <i>Planungen</i> | 5 |
| II | Städtebauliche Planung | 6 |
| 1 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 6 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 1.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 8 |
| 1.4 | Stellung baulicher Anlagen | 8 |
| 2 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 8 |
| 3 | Erschließung..... | 9 |
| 3.1 | Verkehrliche Erschließung | 9 |
| 3.2 | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 3.3 | Regelung des Wasserabflusses..... | 10 |
| 4 | Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen | 10 |
| 5 | Von Bebauung freizuhalten Flächen..... | 11 |
| 6 | Hinweise zu Baulasten | 11 |
| III | Grünordnung | 12 |
| 1 | Landschaftsraum..... | 12 |
| 2 | Natürliche Gegebenheiten | 12 |
| 2.1 | Boden..... | 12 |
| 2.2 | Hydrologische Gegebenheiten | 12 |
| 2.3 | Klima, Luftqualität..... | 12 |
| 2.4 | Biotopstruktur und Lebensräume | 13 |
| 3 | Grünordnerische Maßnahmen | 13 |
| 4 | Eingriffsbewertung | 13 |
| 4.1 | Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft..... | 13 |
| 4.2 | Bewertung des Eingriffes nach BNatSchG und nach SächsNatSchG..... | 14 |
| 4.3 | Zusammenfassung | 14 |
| IV | Anlagen | 15 |
| 1 | Flächenbilanz..... | 15 |

I Grundlagen der Planung

1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)*
2. *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)*
3. *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)*
4. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), *zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)*
5. Landesentwicklungsplan Sachsen gemäß Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
6. Sächsische Bauordnung (SächsBO) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)*
7. *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)*
8. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), *zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)*

Diese Begründung hat nur in Verbindung mit dem *Teil A - Planzeichnung und Teil B – Textliche Festsetzungen* Gültigkeit.

2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Stadt Zittau.

Es umfaßt die Flurstücke Nr. 1060/67, 1060/69, 1060/70, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974/1, 2974/2, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009 sowie Teile der Flurstücke 1060/66, 1073a, 1456, 1458a mit einer Gesamtfläche von 4,86 ha.

Nördlich grenzen die Weststraße, östlich die Flurstücke Nr. 1063/8 und 1063/3, im Süden die Mandau und im Westen die Goldbachstraße an das Plangebiet an.

Das Gelände ist eben und durchschnittlich 236 m über *HN* gelegen.

Das Gebiet war *früher* überwiegend mit einem Textilverarbeitungsbetrieb bebaut und die Oberflächen versiegelt. Alle oberirdischen Bauwerke *sind in den 1990er Jahren* entfernt worden.

Seit etwa dem Jahr 2000 entstanden auf der Grundlage dieses Bebauungsplans die Erschließungsanlage, die Behindertenwerkstatt und die Eigenheime. Inzwischen sind große Teile des Gebiets wieder bebaut.

3 Veranlassung, Voraussetzungen und Ziele der Planung / Änderung

Westlich des Altstadtringes von Zittau erfolgte auf der zwischen Mandau und Weststraße liegenden Industriebrache eine grundsätzliche städtebauliche Neuordnung. Es geht dabei um die Entwicklung eines Gebietes mit überwiegend Wohnfunktion, *entlang der Goldbachstraße* auch

Mischgebietsfunktionen. Im östlichen Bereich ist eine Rehabilitations-Werkstatt entstanden, die entsprechend der Bestandsnutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Behindertenwerkstatt“ festgesetzt wird.

Grundlage der Bebauungsplanung bildet die durchgeführte Sanierung der Industriebrache durch Beseitigung und Verminderung von schädlichen Bodenveränderungen auf Basis des Sanierungsplanes der FA. Großmann Ingenieur Consult GmbH Dresden vom 22. Mai 1998 mit seinen Ergänzungen /Aktualisierungen vom 24. bzw. 28. November und 2. bzw. 4. Dezember 1998 sowie der Sanierungsplan vom 22./26. Mai 1999 in der Fassung der Überarbeitung vom 5. Juli 1999, die Anordnung vom 12. Januar 1999 und die Änderungsanordnung vom 17. September 1999 des Landratsamtes Löbau-Zittau.

Der Abschlußbericht für die Sanierung wurde den Fachbehörden im Januar 2001 zur Prüfung vorgelegt und bewertet.

„... Im Ergebnis der fachlichen Betrachtung kann der Gesamteinschätzung gefolgt werden, dass bei den einzelnen Sanierungsbereichen (1-9) die angeordneten Sanierungszielwerte für die speziellen Schadstoffe im Boden und damit das Sanierungsziel durchgängig erreicht worden ist. Durch den mindestens 1,20 m mächtigen Neuaufbau des Geländes mit unbelastetem Boden in allen Baugrundstücken bzw. durch die Oberflächenversiegelung von Erschließungs-/Planstraßen werden im Ergebnis der Sanierung die Wirkungspfade Boden-Nutzpflanze-Mensch bzw. Boden-Mensch wirksam unterbrochen; das gilt auch für die Sonderfläche „Rodelberg“. Darüber hinaus kann eine rechtliche Sicherung von Grabungsverboten – hier über 1,20 m u. GOK hinaus (Rodelberg 0,5 m u. GOK) – sowie eine Untersagung der Grundwassernutzung durch Aufnahme in das Baulastenverzeichnis flurstücksbezogen gewährleistet werden. Die hier durchgeführte Bodensanierung sichert ebenfalls die Vereinbarkeit mit der geplanten sensiblen Folgenutzung. ...“(1)

Im Untergrund verbleiben heterogen zusammengesetzte Auffüllmassen.

Ziele

Mit der Sanierung des Areals wurden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- ökologisches Flächenrecycling
- Erhöhung der Lebensqualität der Westvorstadt durch Wiedernutzung der Flächen und Begrünungsmaßnahmen
- Erhöhung des Bauvolumens im Interesse der mittelständigen Bauunternehmen der Region Zittau
- Bereitstellung preisgünstigen Baulandes für Bauwillige mit mittlerem Einkommen, insbesondere junge Familien
- Entgegenwirken der "Stadtflucht" durch Ausweisung attraktiver Eigenheimstandorte

Folgende planerische Zielvorstellungen liegen dem Bebauungsplan zu Grunde:

- aufgelockerte 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung und damit beabsichtigter Bruch zur strengen Quartiersbebauung in der Umgebung
- Einordnung einer Rehabilitations-Werkstatt
- Grünachse in Form einer Alleebepflanzung vom Stadtring bis zum Gelände der Landesgartenschau
- Aufwertung der Mandauaue
- weitestgehende Verkehrsberuhigung im Plangebiet, Straße als Lebensraum, straßenbegleitende Baumpflanzungen, attraktive Fuß- und Radwegverbindungen, Spielbereiche

Anlass der Änderung

Die städtebauliche Planung aus dem Jahr 2000 hatte das Ziel, neben der mehrgeschossigen Bebauung entlang der Goldbach- und der Weststraße, in den rückwärtigen Grundstücksflächen einzelne „Wohnquartiere“ mit unterschiedlicher städtebaulicher Gestaltung und einem eigenständigen Gebietscharakter zu entwickeln. Darin begründet gab es zwischen diesen Bereichen, die über Stichstraßen erschlossen werden, starke Differenzierungen in den Festsetzungen. Das betraf quartiersbezogen insbesondere die städtebaulichen und gestalterischen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zur Anzahl der Vollgeschosse, die Dachform und Dachneigung, die Einordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports. Die standortbezogen spezifischen Festsetzungen haben dazu geführt, dass auf Grundlage der davon abweichenden Bauvorstellungen der Bauherren eine Vielzahl von Befreiungen erteilt wurde. Im Ergebnis hat diese großzügige, z.T. widerrechtliche Befreiungspraxis dazu

geführt, dass die tatsächlichen Verhältnisse von der ursprünglichen Planungskonzeption massiv abweichen. Die Veränderungen sind so umfangreich, dass eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung unterschiedlich geprägter Quartiere gemäß der ursprünglichen städtebaulichen Grundidee nicht mehr erreicht werden kann.

Ziel der Änderung, Verfahrensdurchführung

Angesichts des städtebaulichen Ziels, die Bebauungsplanfläche möglichst vollständig wieder baulich zu nutzen, werden mit der Änderung der Festsetzungen insbesondere die gestalterischen Vorgaben deutlich gelockert und somit dem Wunsch vieler Bauherren nach Individualität entsprochen.

Die Änderungen betreffen hauptsächlich die zulässige Hausform, die festgesetzten Traufhöhen, die Anzahl der Vollgeschosse, die Dachform und Dachneigung und die Einordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den Grundstücksflächen. Die Festsetzungen in der Art der Nutzung sollen in dem Bereich der Behindertenwerkstatt dem Bestand entsprechend geändert und in dem entlang der Goldbachstraße festgesetzten Mischgebiet Einschränkungen zum Einzelhandel ergänzt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. XI „Industriebrache Nr. 5 Lautex Weststraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert. Die im § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die Bebauungsplanänderung werden erfüllt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit der Bekanntmachung am 10.03.2018 im Zittauer Stadtanzeiger auf die Besonderheiten des Verfahrens und auf die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit hingewiesen. Die Möglichkeit der frühzeitigen Information zu den wesentlichen Zielen und Inhalten der Planänderung wurde durch die Öffentlichkeit genutzt. Stellungnahmen, die einer Abwägung bedürfen, liegen nicht vor.

Mit dem Umweltamt und der Kreisentwicklung des Landratsamtes Görlitz hat im Vorfeld der Erarbeitung der Planänderung ein Erörterungstermin zum Inhalt und der Wahl des Planverfahrens (Aufhebung/Änderung) statt gefunden.

4 Übergeordnete Planungen

Die Änderung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Siedlungsentwicklung, die im Landesentwicklungsplan 2013 formuliert sind. Zutreffend ist insbesondere das Ziel Z 2.2.1.7, wonach u.a. Industriebrachen zu beplanen und einer baulichen Nutzung zuzuführen sind. Die Altlastenbehandlung des Bereiches zur Wiedernutzbarmachung als Bauland wurde 2001 abgeschlossen.

In der ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2010), unter dem Punkt 2 Regionale Raum- und Siedlungsstruktur, wird für das Mittelzentrum Zittau in der Begründung zu dem Ziel Z 2.1.7 die Stadterneuerung als eine der wichtigsten Entwicklungsgrundlagen angeführt. Mit dem Bebauungsplan und seiner Änderung wird dieser Entwicklung Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zittau, in der Fassung vom 17.11.2005, ist mit der Bekanntmachung am 12.05.2006 wirksam geworden. Der Planbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan teils als Wohnbaufläche, teils als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der Bebauungsplanänderung wird der Bereich der bestehenden Behindertenwerkstatt im östlichen Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Behindertenwerkstatt festgesetzt. Damit weicht diese Festsetzung zur Art der Nutzung von der Darstellung dieses Bereiches als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan ab. Gleiches gilt für eine Teilfläche südlich der Weststraße, die im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt, im Bebauungsplan jedoch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Punkt 2. BauGB ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

II Städtebauliche Planung

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind überwiegend Wohnbebauung und im westlichen Randbereich des Plangebietes auch Mischnutzungen, die Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, kleinflächige Handelseinrichtungen und Wohnnutzung vereinen.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die im Geltungsbereich in der Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilbereiche bleiben unverändert erhalten.

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienende Läden werden dahingehend eingeschränkt, dass sie nur ausnahmsweise und unter bestimmten Voraussetzungen in Bezug auf die Sortimente und die Verkaufsfläche möglich sind.

Das in den Jahren 2015/2016 fortgeschriebene Einzelhandelskonzept von 2008 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau im März 2017 als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung beschlossen mit dem Auftrag an die Verwaltung, das Konzept mit den Mitteln des Bauplanungsrechts konsequent umzusetzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“ (In Kraft getreten 10.01.2012) umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich nach § 34 BauGB) und beinhaltet ausschließlich die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten. Ausgenommen von dem Geltungsbereich sind dabei die Gebiete, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan bestanden hat. Dazu gehört der Bebauungsplan „Zittau – Industriebranche Nr. 5 Lautex Weststrasse“, sodass aus den genannten Gründen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen zur Einschränkung des Einzelhandels, in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. XXVII zum Einzelhandel, ergänzt werden.

Die Beschränkungen haben das Ziel die Ansiedlung neuer Lebensmittel- und Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf den Zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt (ZVB) zu lenken. Die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erstellte Analyse kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass eine verbrauchernahe Versorgung durch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe gegeben ist und bereits ein quantitativer Überbesatz, insbesondere mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, zu verzeichnen ist.

Die für die Stadt Zittau zentrenrelevanten Sortimente sind in der „Zittauer Liste“ aufgeführt und wurden im Rahmen der Erfassung des Einzelhandelsbestandes im Einzelhandelskonzept bestimmt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der der Versorgung des Gebietes dienender Läden mit zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zittauer Liste“ (Tabelle 1) und einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² („Zittauer Laden“) ermöglicht diese Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (z.B. Einordnung eines Fleischer- oder Bäckerladens im Erdgeschossbereich der Gebäude entlang der Weststraße). Negative Auswirkungen auf den ZVB Einkaufsinnenstadt sind dadurch nicht zu erwarten.

Der Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt zum Schutz der Wohnbebauung, wird dem ursächlichen Entwicklungsziel am Standort, ausschließlich dem zentrumsnahen Wohnen (auch im Eigenheim) zu dienen, gerecht und soll ein Einfügen in die Nachbarschaft ermöglichen.

Inbesondere aus folgenden städtebaulichen Gründen werden ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen, da die in Zittau bereits für diese Nutzung entstandenen und etablierten Stellen ausreichend Kapazität bieten
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, da im Plangebiet ausreichend Mischgebietsflächen angeboten werden und um die Bewohner der Wohnbebauung vor Immissionen zu schützen
- Gartenbaubetriebe, auf Grund der Bodenverhältnisse auf der ehemaligen Industriebranche und des möglicherweise hohen Platzbedarfes, außerdem verfügt die Stadt über ausreichend hochwertige Bodenflächen
- Tankstellen, auf Grund der Emissionen, die von dem hohen Verkehrsaufkommen, etc. zu erwartenden sind.

1.1.2 Mischgebiet

Im Plangebiet bleibt die Festsetzung des Mischgebietes entlang der Goldbachstraße erhalten.

Die für Mischgebiete zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 und (3) BauNVO sind ganz ausgeschlossen.

Diese Einschränkung erfolgt zum Schutz der vorgesehenen hochwertigen Wohnbebauung soll dazu dienen, daß die innere Struktur der Mischbauflächen selbst den Standortbedingungen gerecht wird.

Insbesondere aus folgenden städtebaulichen Gründen werden ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe auf Grund der Bodenverhältnisse auf der ehemaligen Industriebrache und des möglicherweise hohen Platzbedarfes
- Tankstellen auf Grund der Kleinteiligkeit der Areale und der Emissionen, die von dem hohen Verkehrsaufkommen, etc. zu erwartenden sind
- Vergnügungsstätten nach Absatz 2 und 3, auf Grund der von ihnen ausgehenden Geräusche und dem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen.

Ergänzt wurde die Festsetzung zu Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, die demnach im Mischgebiet nur ausnahmsweise zulässig sind und deren Sortimente sowie die Verkaufsfläche eingeschränkt werden. Die im Mischgebiet zulässigen Sortimente der „Zittauer Liste“ wurden dem aktuellen Einzelhandelskonzept entnommen und sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

Zur Begründung der Festsetzung s. Punkt 1.1.1, Abs. 2 ff.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebietsfläche im östlichen Teil des Geltungsbereiches (MI 3) wird im Bestand ausschließlich durch die „Werkstatt für Behinderte“ genutzt.

Am Standort befinden sich in den Gebäuden mehrere Produktions- und Lagerflächen, eine Wäscherei mit den dazu gehörenden Räumlichkeiten, eine Küche mit Vorbereitungsräumen und ein Speisesaal sowie ein umfangreicher Förder-/Betreuungs- und Therapiebereich mit Verwaltungsräumen.

Entsprechend dieser Bestandsnutzung wird dieses Teilgebiet in der Art der Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Behindertenwerkstatt“ festgesetzt. Die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen zulässigen Nutzungsarten entsprechen der Bestandsnutzung und eröffnen die Möglichkeit künftig Nutzungen zu integrieren, die im Zusammenhang damit stehen. Eingeschränkt wird der Nutzungsspielraum durch die Festsetzung, dass keine Verschlechterung der Immissionsverhältnisse für die benachbarten Wohngebiete entstehen darf. Das bedeutet, dass an der benachbarten Wohnbebauung (gem. der Beauftragung im Genehmigungsbescheid zur Errichtung der Behindertenwerkstatt) die nach Ziffer 6.1 der TA Lärm vorgegebenen Lärmimmissionsrichtwerte von tags (6:00-22:00 Uhr) 55 dB (A) und nachts (22:00-6:00) 40 dB (A), einzuhalten sind, einschließlich dem der Einrichtung zuzurechnenden Fahrverkehr.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Da es sich um ein innerstädtisches Gebiet handelt, werden für die Wohnbauflächen die nach BauNVO höchstmögliche GRZ von 0,4 und die Mischbauflächen eine GRZ von 0,6 zugelassen.

Das bisher für das Mischgebiet, in welchem sich die Behindertenwerkstatt angesiedelt hat, geltende Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,5 wird mit der Änderung in die Festsetzung als Sondergebiet auf 0,7 erhöht, um die Ergänzung des Baubestandes mit weiteren baulichen Anlagen zu ermöglichen. Die als überbaubare Fläche festgesetzte Grundstücksfläche (Fläche innerhalb der Baugrenzen) könnte somit, neben den bereits versiegelten bzw. bebauten Bereichen vollflächig überbaut werden.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Allgemeines Wohngebiet:

Die Bestimmung der maximal zulässigen Höhen erfolgt standortbezogen durch unterschiedliche Vorgaben und wird gegenüber den bisher sehr einengenden Festsetzungen wesentlich gelockert. (s.a. unter 3, Anlass der Planänderung).

Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen werden statt bisher in vier Teilbereiche nun nur noch in zwei Teilbereiche WA 1 und WA 2 gegliedert, die sich durch die Festsetzungen der Höhen unterscheiden.

In den neu als WA 2 festgesetzten Bereichen bleibt die Festsetzung der Zweigeschossigkeit als

Höchstmaß bestehen, um den Charakter der Eigenheimsiedlung zu erhalten. Die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe erfolgt nicht mehr. Es werden eine maximale Wandhöhe von 6,5 m und eine Gebäudehöhe von 9,5 m als Höchstmaß festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen Bebauung nördlich der Weststraße (zwischen Goldbachstraße und Gasstraße) und der bereits im Plangebiet entstandenen Wohngebäude ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine Mindesthöhenfestsetzung nicht notwendig.

Für den östlich der Gasstraße sowie südlich der Weststraße gelegenen Bereich WA 1 gilt auf Grund der zwei- und dreigeschossigen bestehenden Wohnhäuser nördlich der Weststraße eine Mindesthöhe von 5 m. Die Festsetzung der Mindesthöhe im WA 1 bezieht sich nicht mehr auf die Traufhöhe, da nun auch Dachformen ohne Traufe zulässig sind, sondern auf die Wandhöhe. Ergänzend dazu werden für diesen Bereich eine maximale Wandhöhe von 6,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Die Festsetzungen zur Höhe ermöglichen damit zwei bis drei Vollgeschosse (3. Geschoss Dachgeschoss).

Mischgebiet:

Im Mischgebiet entlang der Goldbachstraße erfolgen die Höhenfestsetzungen wie im WA 1, um auch hier einen harmonischen Übergang zu der im Bestand vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Goldbachstraße zu erreichen.

Die bisherige Festsetzung, dass für die Eckbebauung an der Goldbachstraße/Weststraße zwingend II bzw. III Vollgeschosse vorzusehen sind, wird gestrichen. Die städtebauliche Notwendigkeit der Betonung der Eckbebauung wird in diesem Bereich als nicht zwingend erforderlich angesehen.

Sondergebiet:

Die bisherigen Festsetzungen zur Mindest- und zur maximalen Traufhöhe werden nicht verändert, weil der Bereich bereits bebaut wurde und nicht davon auszugehen ist, dass in Kürze ein Abriss und eine Neubebauung notwendig werden.

Tiefe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Tiefe baulicher Anlagen beträgt 1,2 m unter angegebener Geländeoberkante, d. h. eine Unterkellerung ist nicht möglich (s.a. Punkt 3).

Die Bezugspunkte sind im Plan bzw. Textteil der Festsetzungen genau definiert.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Im Baufeld ist die Größe dieser überbaubaren Grundstücksfläche angegeben.

Baulinien sind entlang der Goldbachstraße und der Weststraße festgesetzt, um eine einheitliche Gebäudeflucht zu gewährleisten.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Eckgebäude Goldbach-/Weststraße festgesetzte vorspringende Baulinie wird zurück genommen und als Baugrenze festgesetzt. Wie bereits auch zur Höhe der baulichen Anlagen ausgeführt, ist aus städtebaulicher Betrachtung eine Eckbetonung, hier durch Hervortreten der Eckbebauung aus der festgesetzten straßenbegleitenden Bauflucht, zwar weiterhin möglich, aber nicht zwingend erforderlich.

1.4 Stellung baulicher Anlagen

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Firstrichtung für Hauptgebäude entlang der Goldbachstraße und der Weststraße traufständig zur Straße wird dahingehend geändert, dass sowohl eine Trauf-, als auch eine Giebelständigkeit zulässig ist. Auf Grund der Herausnahme der Festsetzung der Dachform und Dachneigung (s. Punkt 2) ist aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten diese Festsetzung entbehrlich. In der an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Bebauung ist eine solche strikte Ausrichtung aller Gebäude nicht vorhanden.

Für die im Plangebiet innenliegende Wohnbebauung im WA 2 bleibt im Interesse einer vielfältigen und aufgelockerten Gestaltung die wahlweise Festsetzung der Gebäudestellung erhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die mit der Änderung des Bebauungsplanes jedoch reduziert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sowie im Mischgebiet MI entfallen die Einschränkungen hinsichtlich der Dachform und Dachneigung, weil sich die bisher festgesetzten Dachformen nicht aus der an den B-Plan-Geltungsbereich angrenzenden Umgebungsbebauung ableiten lassen. Darüber

hinaus sind auch bei einer Lückenbebauung im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB die Dachform, Dachneigung sowie das Dacheindeckungsmaterial nicht als Zulässigkeitskriterium relevant.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Behindertenwerkstatt bleiben die Festsetzungen zur Dachform erhalten und werden durch die Möglichkeit der Errichtung eines Tonnendaches (entsprechend Bestand) ergänzt.

Die bisherigen Festsetzungen zu den Dachaufbauten werden auf das gestalterisch Notwendige reduziert. Darüber hinaus zu beachtende Vorgaben für Dächer, Dachaufbauten und Abstände sind im Bauordnungsrecht geregelt.

Die bisherigen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und den Balkonen entfallen ersatzlos, um den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit einzuräumen.

Die bisherigen Vorgaben zu den Werbeanlagen im Mischgebiet werden dahingehend gelockert, dass für die an der Stätte der Leistung zulässigen Werbeanlagen statt bisher maximal 5 % der Fassadenfläche künftig 10 % als Höchstmaß möglich sind.

Die bisher festgesetzte Notwendigkeit der Teilung von durchlaufenden Schaufensterglasflächen mit der Vorgabe einer Schaftbreite wird nicht beibehalten, weil auf Grund des umgebenden Stadtbildes für eine Neubebauung diese gestalterische Einschränkung nicht angemessen erscheint.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen bleiben grundsätzlich erhalten. Aufgrund des offensichtlichen Sichtschutzbedürfnisses vieler Bewohner des Gebietes sind Hecken zukünftig bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig.

Die Eintragung der Sammelstellen für Hausmüll im Planteil A sowie die Festsetzungen zur Einhausung und Begrünung werden gestrichen. Die Verfahrensweise zur Müllabholung in der Praxis funktioniert unabhängig von den vorgesehenen Sammelstellen.

3 Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Fahr- und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird kammartig von der Weststraße aus mit Stichstraßen erschlossen.

Alle Straßen sind als Verkehrsmischfläche (4,75 m breit) zuzüglich einem 2 m breiten Streifen für Längsparkmöglichkeiten und straßenbegleitende Baumpflanzungen ausgewiesen und hergestellt. Diese Wohnstraßen werden von allen Verkehrsteilnehmern gleichermaßen genutzt. Sie enden in einem aufgeweiteten Bereich, welcher als Wendemöglichkeit dient. Durchgangsverkehr ist ausgeschlossen.

Verbindungswege sind 2,50 m breit; kurze Erschließungsstiche, die von den Straßen abgehen, sind 3,25 m breit.

Die Weststraße erfährt eine Aufwertung durch die Anordnung der Alleebepflanzung.

Die bisherige Festsetzung von Einfahrtsbereichen zu den Grundstücken an der Weststraße und den Stichstraßen entfällt, da weder städtebauliche noch verkehrliche Gründe dies erfordern. Die Position der Zufahrt ist im Rahmen der Baubeantragung zwischen Bauherrn und Stadt als Baulastträger festzulegen.

Ruhender Verkehr

Die für die geplanten baulichen Anlagen gemäß § 49 SächsBO erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind grundsätzlich auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Die Zulässigkeit von Garagen und Carports war bisher aus städtebaulichen Gründen in den einzelnen Baugebieten differenziert, teils auf dem Baugrundstück gar nicht zulässig, teils nur im Baufenster, teils auch außerhalb der Baufenster. Diese starke Differenzierung ist nicht bedarfsgerecht und städtebaulich nicht unbedingt erforderlich. Bei kleineren Baufenstern war auch die mögliche Grundfläche der Wohngebäude i.V.m. der Garagen- und Carporteinordnung sehr begrenzt.

Mit der Änderung dieser Festsetzungen (gemäß der Textlichen Festsetzungen Punkt 3., nicht überbaubare Grundstücksflächen) soll die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports in allen Baugebieten auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Eine Einschränkung erfolgt hinsichtlich des einzuhaltenden Abstandes von Garagen und Carports zur Baugrenze der angrenzenden Grundstücke, hier sind mindestens 5 m vorgegeben mit Ausnahme bei

Zustimmung des Nachbarn zur Unterschreitung. Damit soll insbesondere bei kleineren Grundstücken, auf denen das Wohngebäude nur drei Meter Abstand zur Grundstücksgrenze hat und durch die bisherigen Festsetzungen vor zu nahe heranrückenden Garagen geschützt war, verhindert werden, dass die Garage oder der Carport des Nachbarn nun zu nahe an das Wohngebäude heranrücken, insbesondere wenn auf dieser Gebäudeseite Fenster oder Türen angeordnet sind. Da aber der Fall der grenzständigen Garagen-/Carporteinordnung situations- und standortabhängig durchaus auch unproblematisch für den Nachbarn sein kann, wird die Ausnahmemöglichkeit nach § 31 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

Mit dieser Änderung wird die Nutzbarkeit der Grundstücke verändert, die maximale zulässige Grundflächenzahl bleibt davon unberührt.

Im öffentlichen Bereich entlang der Verkehrsmischflächen sind öffentliche Stellplätze vorhanden.

3.2 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Leitungsführung in den Erschließungsstraßen. Die Anschlüsse an die Anlagen der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Energieversorgung sind über den Leitungsbestand der vorhandene Straßen vorgesehen. Die Anschlussstellen befinden sich daher innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in den Einmündungsbereichen der Plangebietserschließungen auf die Weststraße.

3.3 Regelung des Wasserabflusses

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem *vorhanden*. Bei entsprechender Oberflächenbeschaffenheit ist das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Die Schallimmissionsprognose vom 06.05.1999 zum Bebauungsplan (siehe Anhang) sagt aus: „Zusammenfassend werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen genannt:

- aktive Lärminderungsmaßnahmen durch Errichtung von Schallschutzwänden in den Lücken der Gebäudereihe an der Goldbachstraße mit einer Mindesthöhe von 3,50 m
- aktive Lärminderungsmaßnahmen durch Aufschüttung von Wällen im Bereich Goldbachstraße/Mandau mit einer Höhe von 3,0 m über dem Gelände
- passive Lärminderungsmaßnahmen durch Einbau entspr. Schallschutzfenster
- passive Lärminderungsmaßnahmen durch Anordnung der schutzbedürftigen Räume an der Straße abgewandten Gebäudeseite

Als weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen ist der Austausch des Straßenbelags der Weststraße zu nennen."

Für die Festsetzung der durchgehenden Schallschutzwand und der Schallschutzfensterklassen wurde ein Nachtrag zur Schallimmissionsprognose vom 06.05.1999 mit Datum vom 09.12.1999 (siehe Anhang) erstellt.

Schallimmissionsprognose und Nachtrag finden in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes in den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen Berücksichtigung.

Die Schallschutzwand aus Weidenpalisaden an der Ostgrenze des MI ist als provisorische Maßnahme für die gesamte Länge vorgesehen. In Bereichen entstehender Bebauung entlang der Goldbachstraße sind als Ausnahmeregelung Unterbrechungen zulässig. Auf Grund der Ausbreitung des Schalls ist allerdings aus Immissionsschutzgründen ein Überstand der Schallschutzwand gegenüber den Gebäuden erforderlich. Die Unterbrechung darf daher gemäß den Aussagen der Fachplanung höchstens 5 m vor der Verlängerungslinie des Giebels enden, d.h. die Unterbrechung der Schallschutzwand ist mindestens 10 m kürzer als die Gebäudelänge.

Des Weiteren sind in den Gebäuden mit festgesetzten Schallschutzfenstern die Schlafräume auf der der Goldbachstraße bzw. der Weststraße direkt abgewandten Seite anzuordnen. Als Schlafräume sind

dabei Räume zu verstehen, die überwiegend dem Schlafen dienen. Das sind neben Schlafzimmern z.B. auch Kinderzimmer.

Zusätzlich zu den im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wird der Einbau schallgedämmter Belüftungseinrichtungen in Anlehnung an die 24. BImSchV im Zusammenhang mit dem Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen.

Im Osten des Plangebietes schließt ein Gewerbebestandort an. Um immissionsschutzrechtlich begründeten Nutzungskonflikten zwischen *den Gewerbebetrieben und der Behindertenwerkstatt* vorzubeugen, ist im Grenzbereich eine Grünzone aus Hecken- und Spalierbepflanzung und einem begrünten Lärmschutzwall (Fläche B) vorgesehen.

5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Sichtfelder an den Knotenpunkten sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. *Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist die Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von sichtbehindernden Bauwerken und Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmaste und ähnliche schmale Objekte, die die Sicht nicht verdecken, sind innerhalb der Sichtfelder möglich.*

6 Hinweise zu Baulasten

Im Ergebnis der Sanierung besteht ein unterschiedlich umfangreiches Grabungsverbot für die sanierten Flächen. Dieses dient neben dem Ausschluss eventueller Gefährdungen vor allem der Sicherung der in diesen Tiefen eingebrachten Schutzschichten. Da weder bauplanungsrechtliche noch bauordnungsrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten bestehen, sich die Stadt allerdings in der Hinweispflicht sieht, *wurden* die Grabungsverbote und das Verbot der Grundwassernutzung in das Baulastenverzeichnis aufgenommen. Diese beglaubigte Baulast-Übernahme-Verpflichtung nach § 80 Sächsische Bauordnung *umfasst* die Verpflichtung zur Einhaltung folgender Verbote:

- Für die in der Satzung des Bebauungsplanes festgesetzten nicht überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet gilt Grabungsverbot ab 1,20 m unter angegebener Geländeoberkante.
Dieses Grabungsverbot gilt ebenfalls für die im Geltungsbereich der Satzung festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen, die Fußgängerbereiche und privaten Wege sowie die Flächen für Carports/Garagen.
- Für die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Flächen ist die Nutzung des Grundwassers untersagt.
- Für die gekennzeichnete Altlastenfläche A im Geltungsbereich der Satzung gilt ein Grabungsverbot ab 0,5 m unter Geländeoberkante (Profilierung gemäß Genehmigungs- und Ausführungsunterlagen sowie Projektänderung, s. Textliche Festsetzungen - unter Punkt 8.: zur gekennzeichneten Altlastenfläche A).

Die gekennzeichnete Altlastenfläche A ist entsprechend den Genehmigungsunterlagen (Objektnummer 99/13/01, AIZ GmbH) vom 14.04.1999, den Ausführungsunterlagen (Objektnummer 99/13/01, AIZ GmbH) vom 24.08.1999 und der Projektänderung (Protokoll vom 31.08.2000, Stellungnahme des Staatlichen Umweltfachamtes Bautzen vom 04.09.2000, AZ 23-8984.15/13076) ausgeführt worden.

III Grünordnung

1 Landschaftsraum

Naturräumlich wird *das Zittauer Becken* im Süden vom Zittauer Gebirge, einem am Nordrand stark zergliederten und nach Süden auf tschechischen Staatsgebiet sanft abfallendem Sandsteingebirge gebildet.

Die höchsten Erhebungen sind die Lausche (793 m) und der Hochwald (749 m). Sie überragen den Rand des nördlich anschließenden Zittauer Beckens um ca. 350 m. Das Becken selbst wird durch die beiden Flüsse Mandau und Lausitzer Neiße bestimmt.

Die nördlich anschließende Oberlausitz stellt sich als sanft gewelltes Hügelland mit einzelnen bewaldeten höheren Kuppen dar.

Die teils sehr gut erhaltene Grünsubstanz der Stadt Zittau wird von zwei großen Parkflächen (Westpark und Weinau-Park), dem "Grünen Ring", dem Friedhof und größeren Freiflächen am Eckartsbach gebildet.

2 Natürliche Gegebenheiten

2.1 Boden

Das Gebiet um Zittau zählt zu den geologisch vielseitigsten Gebieten in der Oberlausitz. Die daraus entstandene Vielzahl von Böden hat als Ausgangsmaterial in erster Linie den zu Lößlehm verwitterten Löß, der am Fuß der Berghänge mit Verwitterungsschutt des Gebirges durchsetzt ist, sowie die Sand-, Kies- und Schotterterrasse der Bach- und Flusstäler.

Bestimmend für die Talauen der Flüsse Mandau und Neiße ist der fruchtbare Auenlehm.

Da es sich bei dem Standort um eine Industriebrache handelt, die vollständig beräumt ist, ist von dem natürlich vorkommenden Mutterboden nichts mehr vorzufinden.

2.2 Hydrologische Gegebenheiten

Die Umgebung der Stadt Zittau stellt besonders durch *ihre* niederschlagsreichen Höhenlagen ein abflußreiches Gebiet dar. Der anstehende Sandstein im Gebirge ist ein guter Grundwasserleiter und bildet daher nicht nur das Quellgebiet vieler Fließgewässer, sondern ist auch das Grundwasserreservoir der Stadt.

Bestimmende Flüsse sind die Mandau und die Lausitzer Neiße. Aufgrund der schlechten Durchlässigkeit der Lößlehm Böden und der großen Höhenunterschiede des Einzugsgebietes kommt es bei starkem Regen und bei Schneeschmelze zu Hochwasser von relativ starken Ausmaßen.

Der ursprünglich - vor allem im Flußgebiet - relativ hohe Grundwasserspiegel wurde durch Abpumpen in den nahegelegenen Braunkohlegebieten um mehrere Meter abgesenkt.

Die Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen bei 3,80 - 3,90 m.

2.3 Klima, Luftqualität

Im Raum Zittau liegt - mit mäßig warmen Sommern und mäßig kalten Wintern - ein kontinental geprägtes Mittelgebirgsklima vor. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8 °C, wobei Schwankungen zwischen wärmstem (Juli 17 °C) und kältestem Monat (Januar -2 °C) von 19 °C festzustellen sind.

Bei windschwachem Hochdruckwetter bilden sich im Zittauer Becken Kaltluftseen aus, die eine Temperaturumkehr bewirken. Während dieser Inversionswetterlagen kann es in Zittau über 15 °C kälter sein als auf den Bergen ringsum.

Für die Stadt *Zittau* sind 630 mm Niederschlag pro Jahr angegeben. Typisch für das Gebiet sind die sommerlichen Starkregen mit bereits angeedeuteter Hochwasserführung der Fließgewässer.

Bedeutsam für das Stadtklima - insbesondere für die Lüfterneuerung sind die Hanglagen des

Gebirges. Um im Sommer bei großer Hitze den Zustrom von kühler Luft zu ermöglichen, ist die Freihaltung von Flächen vom Stadtzentrum zu den Randlagen unverzichtbar.

2.4 Biotopstruktur und Lebensräume

Die Neiße und Mandau stellen innerhalb des Oberflächenwassersystems in Zittau ein wichtiges Vernetzungselement dar. Jedoch wird die ökologische Funktion durch begradigte Flussläufe eingeschränkt.

Das Plangebiet ist inzwischen zu großen Teilen dicht mit Einfamilienhäusern bebaut und weist die für solche Siedlungen typischen Vegetationsstrukturen auf.

3 Grünordnerische Maßnahmen

Zielsetzungen

Infolge der räumlichen Konzentration der verschiedenen Nutzungsansprüche des Menschen wurde im zunehmenden Maße das Verhältnis zwischen Inanspruchnahme und Reproduktionsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen gestört, so daß es bei weiterer Verschiebung dieses Verhältnisses bleibende Schäden nach sich ziehen wird.

Es ist deshalb notwendig, jedwede Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt zu minimieren oder auszugleichen, soweit dies im Rahmen des geplanten Eingriffs möglich ist, um weitere Beeinträchtigungen der natürlichen Lebensgrundlagen zu vermeiden.

Einen Beitrag dazu kann die Grünordnungsplanung leisten.

Nach dem § 1 Abs. 5 BauGB ist Maßgabe, eine „... menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“. Dabei sind Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens ... , sowie das Klima zu berücksichtigen.

Ausgehend von diesem Aufgabenverständnis können für den Planungsraum folgende Leitlinien formuliert werden:

Ziele im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege

- Schaffen von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere im Rahmen extensiv genutzter Bereiche (Flächen A, B)
- Förderung der Regenwasserversickerung und -rückhaltung durch Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten für Dachwässer
- Schutz des Oberflächen- und Grundwassers
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Ziele im Bereich Orts- und Landschaftsbild

- Anlagen von raumbildenden Gehölzstrukturen
- Einbindung der Gebäude durch grünordnerische Maßnahmen

An der Grünordnung des Plangebiets ändert sich durch die erste Änderung des Bebauungsplan grundsätzlich nichts. Einzelne Änderungen von Gehölzarten werden vorgenommen, um den Bebauungsplan an die tatsächlich vorhandenen Pflanzungen anzupassen.

4 Eingriffsbewertung

4.1 Zu erwartende Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Da es sich bei dem Plangebiet um eine ehemals bereits bebaute und überwiegend versiegelte Fläche handelt, ist eine erneute Planung nicht als negativer Eingriff in die Natur und Landschaft zu werten. Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird lediglich neu gestaltet.

Die Änderung des Bebauungsplans, die gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird, hat ebenfalls keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

4.2 Bewertung des Eingriffes nach BNatSchG und nach SächsNatSchG

Grundlagen der Planung

Die vorliegende Planung wurde aus einer Reihe von Erfordernissen und Planungszielen entwickelt. Die durch die Überplanung des beschriebenen Geländes zu erwartenden Eingriffe in die Landschaft werden im folgenden beschrieben.

Minimierung des Eingriffes

Landschaftsbild

Es erfolgt kein negativer Eingriff in das Landschaftsbild. Gestalterische grünordnerische Maßnahmen sind Bestandteil der Planung. Zu nennen sind hier z.B. verkehrsbegleitende Gehölzpflanzungen.

Arten und Biotope

Es sind keine zu schützenden Arten bzw. Biotope auf dem Gelände vorhanden.

Boden, Wasser

Die teilweise Versiegelung des Planungsgebietes wird durch die vorliegende Planung weitestgehend minimiert. Sie überschreitet nicht das ursprüngliche Maß. Der Minimierung des Versiegelungsgrades dient auch der Einsatz wassergebundener Materialien, die festgesetzte Freiflächenoffenhaltung und das Gebot der Oberflächenwasserversickerung im Plangebiet.

Klima

Das Klima wird nicht beeinflusst. Zur Verbesserung des Mikroklimas werden umfangreiche Gehölzpflanzungen, welche flächig von der Mandauaue in die Wohngebiete hineingreifen, angelegt.

Ausgleich des Eingriffes

Durch geeignete grünordnerische Maßnahmen soll das Plangebiet gegenüber dem ursprünglichen Zustand ökologisch und landschaftsästhetisch aufgewertet werden.

Landschaftsbild

Die Maßnahmen zur Eingriffsregulierung bezüglich des Landschaftsbildes sind unter dem Punkt Minimierung beschrieben, obwohl diese teilweise (theoretisch) auch als Ausgleichsmaßnahmen gelten.

Arten und Biotope

Da es sich beim Plangebiet um einen ökologisch geringwertigen Standort handelt, wird mit den geplanten grünordnerischen Strukturen eine positive Bilanz des Eingriffes bezüglich des Arten- und Biotopotentials erreicht.

Boden, Wasser

Eine Versiegelung von Flächen über das ursprüngliche Maß hinaus wird nicht vorgenommen. Darüber hinaus wird im Bereich der Grünflächen neuer Mutterboden aufgebracht. Auf diesen Flächen soll ein natürlicher Kreislauf wieder hergestellt werden.

Klima

vgl. Pkt. Minimierung des Eingriffes

4.3 Zusammenfassung

Die ehemaligen Industriebrache eignet sich für eine Überplanung im aufgezeigten Sinne. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

IV Anlagen

1 Flächenbilanz

| | Entwurf 25.03.1998 | geänderter Entwurf 14.01.1999 | Genehmigungs- Fähige Fassung 09.12.1999 | Entwurf 1. Änderung März 2018 |
|----------------------------|-------------------------------|--|--|--|
| Geltungsbereich | 4,71 ha | 4,79 ha | 4,79 ha | 4,86 ha |
| Öffentliche Flächen | 1,52 ha | 0,99 ha | 1,03 ha | 1,22 ha |
| Verkehrsflächen | 0,64 ha | 0,58 ha | 0,62 ha | 0,65 ha |
| Grünflächen | 0,88 ha | 0,41 ha | 0,41 ha | 0,57 ha |
| Private Flächen | 3,19 ha | 3,80 ha | 3,76 ha | 3,64 ha |
| Wohnbauflächen | 2,34 ha | 2,59 ha | 2,55 ha | 2,55 ha |
| Mischbauflächen | 0,58 ha | 0,91 ha | 0,91 ha | 0,35 ha |
| Sonderbauflächen | | | | 0,58 ha |
| private Grünflächen | | 0,18 ha | 0,17 ha | 0,13 ha |
| private Wege, Stpl. | | 0,12 ha | 0,13 ha | 0,03 ha |

Gründe für die Differenzen:

Geltungsbereich = Genauigkeit digitaler Daten und Vermessung nach Straßenbau

Öffentliche Flächen

- Verkehrsflächen = Genauigkeit digitaler Daten und Vermessung nach Straßenbau
- Grünflächen = Umwidmung an Goldbachstraße

Private Flächen

- Mischbauflächen / Sonderbauflächen = Umwidmung der Fläche Behindertenwerkstatt
- priv. Grünflächen = Wegfall an Goldbachstraße, Anpassung an Bestand auf Gelände Behindertenwerkstatt
- priv. Wege / Stellplätze = Wegfall priv. Fußweg an Goldbachstraße