



Stadt Zittau

Bebauungsplan Nr. XLV
„Mischgebiet Görlitzer Straße“

Begründung

Fassung: 18.04.2023
mit Änderungen vom 04.09.2023



IBOS

Ingenieurbüro für Tiefbau, Wasserwirtschaft und
Umweltfragen, Ostsachsen GmbH

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Örtliche Situation	3
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele	3
3	Ausgangssituation	5
3.1	Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld	5
3.2	Erschließung.....	6
3.3	Natur, Landschaft, Umwelt.....	6
3.4	Vorbelastungen und Baugrund	7
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.1	Übergeordnete Planungen.....	8
4.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP 2013).....	8
4.1.2	Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Zweite Gesamtfortschreibung, Satzungsbeschluss 26.01.2023).....	8
4.1.3	Flächennutzungsplan.....	9
4.1.4	Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) der Großen Kreisstadt Zittau 2011	10
4.2	Verfahren.....	10
4.3	Auswirkungen der Planung	12
5	Planinhalt	13
5.1	Nutzung des Baugrundstücks	13
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	15
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
5.3	Verkehrstechnische Erschließung.....	17
5.4	Ver- und Entsorgung.....	18
5.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
6	Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.....	23

Anlagen

Anlage 1: Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung (IBOS, 04.04.2023) mit Entwässerungsplan (IBOS, 03.04.2023) sowie Geotechnischem Bericht (Baugrundinstitut Richter, 26.01.2023)

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

2 Örtliche Situation

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,93 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Zittau:

- 1772/1, 1771/1, 1767/3, 1770, 1769/2, 1769/1, 1768, 1767/6, 1767/5, 1767/1, 1767/e, 1767/2, 1767, 1766/a, 2157, teilweise 1773/31, teilweise 1774.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch Wohngebäudebestand entlang der Komturstraße
- im Südwesten durch eine für Einzelhandel gewerblich genutzte Fläche
- im Südosten durch die „Görlitzer Straße“ (B99)
- und im Nordosten durch das östlich der Komturstraße liegende Wohngebiet.

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Görlitzer Straße“ (B99) im Süden des Plangebietes erschlossen. Des Weiteren ist das Gebiet im Osten über die öffentliche Straße „Komturstraße“ angebunden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich anhand der Flurstücksgrenzen der Flurstücke, auf denen die Zielstellung des Bebauungsplanes umgesetzt werden soll.

2.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des durch den Geltungsbereich begrenzten innerstädtischen Gebietes als Mischgebiet. Das Gebiet soll gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen.

Im Plangebiet befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt bereits sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzungen (siehe Punkt 2.1).

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes mit einer gleichwertigen Entwicklung der Funktionen des Mischgebietes (Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a erforderlich.

Dies ergibt sich insbesondere daraus , dass die im Plangebiet befindliche Gärtnerei Ihren Betrieb einstellen wird, so dass eine neue Beplanung der Flächen erforderlich wird.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Erweiterung der langjährig im Gebiet ansässigen Glaubitz GmbH & Co. KG (ecu.de) geplant. Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung (Reparatur von Kfz-Elektronik) hat sich die Mitarbeiterzahl stark erhöht, so dass dadurch eine bauliche Erweiterung dringend erforderlich ist.

Durch die vorliegende Planung sollen dafür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3 Ausgangssituation

3.1 Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen sowie Bebauung und Nutzung im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Zittau, direkt an der Bundesstraße B99 (Görlitzer Straße) im unbeplanten Innenbereich gelegen.

Entlang der „Görlitzer Straße“ befindet sich eine straßenbegleitende Bebauung mehrgeschossiger, einzeln stehender Wohngebäude.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet gewerblich genutzte Flächen der Glaubitz GmbH & Co. KG (ecu.de) sowie die einer Gärtnerei (Gärtnerei Schwarzbach).

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Discounter (Norma). Nordwestlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete. Südlich der B 99 befinden sich weitere Wohngebäude, die Zittauer Alten- und Pflegeheim GmbH " Sankt Jakob sowie ein Autohandel. Insgesamt stellt sich das Plangebiet bisher als Teil eines faktischen Allgemeinen Wohngebiets dar, in dem der Betrieb der Glaubitz GmbH & Co. KG als Fremdkörper liegt.

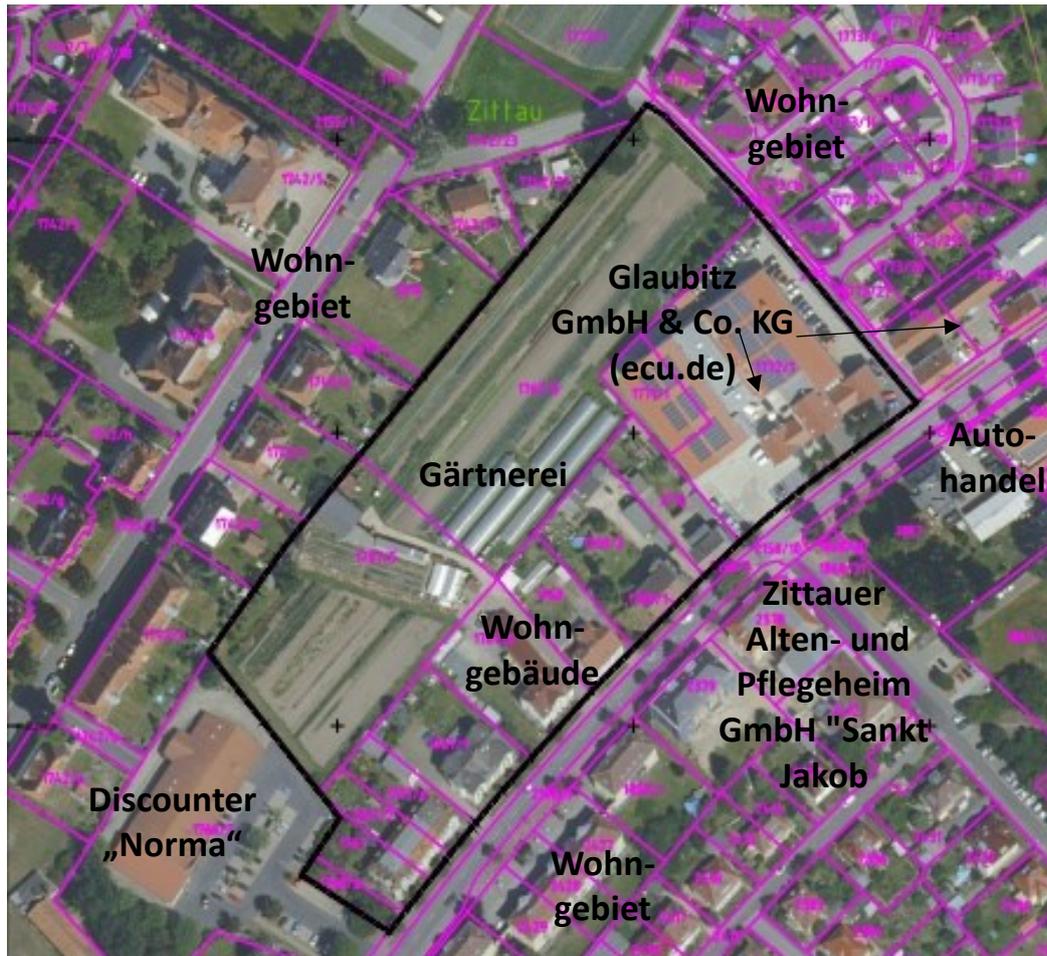


Abb. 1: Lage des Plangebietes im näheren Umfeld

(Quelle: geoportal.sachsen.de, bearb. IBOS)

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Görlitzer Straße“ im Süden des Plangebietes erschlossen. Des Weiteren ist das Gebiet im Osten über die öffentliche Straße „Komturstraße“ angebunden.

3.3 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet befindet sich im Innerstädtischen Bereich.

Es befinden sich im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe keine geschützten Biotop oder Schutzgebiete.

3.4 Vorbelastungen und Baugrund

Im Planungsgebiet sind derzeit keine im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registrierten Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Sollten im Rahmen der weiteren Planungen bzw. bei Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so ist dies gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (LRA Görlitz, Umweltamt) anzuzeigen.

Das Bauvorhaben liegt im ehemaligen Kampfgebiet. In der Ortslage Zittau sind im Umkreis von 500 m konkrete Kampfmittelfunde bekannt (Leipziger Straße, Geschwister-Scholl-Str.) Für das o.g. Bauvorhaben selbst sind keine Kampfmittelfunde bekannt.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2013)

Zittau wird gemäß LEP als Mittelzentrum ausgewiesen. Für diese wurde folgendes Ziel formuliert:

Z 1.3.7 Die Mittelzentren sind als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken.

Durch die Planung werden innerstädtische Flächen als Mischgebiet für Wohnen und nicht störende Gewerbe ausgewiesen. Dies dient der wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Mittelzentrums Zittau (Erhalt und Weiterentwicklung des ansässigen Gewerbes), trägt dennoch gleichzeitig zur ausgewogenen Nutzung der städtischen Flächen für Wohnen und Gewerbe bei.

Nachrichtliche Übernahme aus Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 15. Juni 2023:

Die vorgesehene gewerbliche Nachnutzung einer innerstädtischen, derzeit noch als Gärtnerei genutzten Fläche steht grundsätzlich im Einklang mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung. So trägt die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Grundsatz 2.2.1.1 LEP 2013 zur Verminderung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke sowie dem Grundsatz 2.3.1.1 LEP 2013 zur Schaffung der räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung und Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe Rechnung.

4.1.2 Regionalplan Oberlausitz- Niederschlesien (Zweite Gesamtfortschreibung, Satzungsbeschluss 26.01.2023)

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes werden für den städtischen Bereich des Plangebietes keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb von kartographischen Festlegungen des Regionalplanes.

4.1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Zittau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (wirksam seit 12.05.2006).

Im Plangebiet sind die derzeit durch die Glaubitz GmbH & Co. KG (ecu.de) genutzten Flächen aufgrund der Vornutzung durch Einzelhandel als eine Sondergebietsfläche Einzelhandel dargestellt. Die Flächen der Gärtnerei und der vorhandenen Wohngebäude sind im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

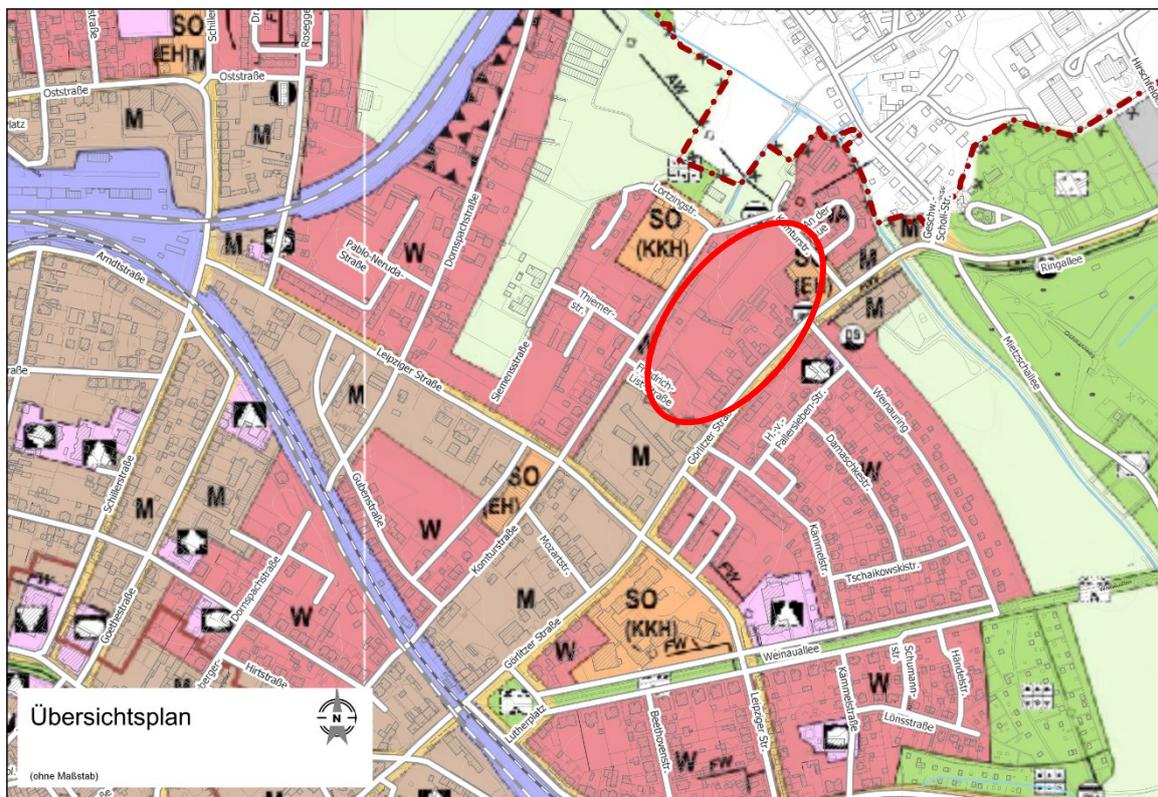


Abb. 2: derzeitige Darstellung des Plangebietes (an B99) im FNP der Stadt Zittau

Quelle: Stadtverwaltung Zittau, Amt für Recht, Bauaufsicht und Stadtentwicklung, Referat Stadtplanung

Mit der Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet wird auch die Darstellung des Flächennutzungsplanes korrigiert werden. Dadurch wird eine Übereinstimmung der Ebenen der Bauleitplanung (FNP / Bebauungsplan als verbindlicher B-Plan) hergestellt.

4.1.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) der Großen Kreisstadt Zittau 2011

Das Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO 2011) der Großen Kreisstadt Zittau nennt fachliche und fachübergreifende Ziele und Maßnahmen.

Zu dem Ziel der Stärkung der Wohnfunktion im Innenstadtbereich bzw. im historischen Stadtkern wird u. a. folgende Maßnahme genannt:

„Unterstützung bei der Schaffung von Handelseinrichtungen, Etablierung von nicht störendem Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen“

Weitere konzeptionelle Ziele sind die nachhaltige Schaffung und Erhaltung von zukunftsfähigen innovativen Arbeitsplätzen und die Stärkung der Wirtschaft.

Die vorliegende Planung trägt zur Umsetzung dieser Ziele bei. Der in diesem innerstädtischen Bereich vorhandene Gewerbestandort kann langfristig als Standort für nicht störendes Gewerbe und für Wohnzwecke gesichert werden.

4.2 Verfahren

Der Stadtrat Zittau hat am 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XLV "Mischgebiet Görlitzer Straße" mit dem Planungsziel der Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO beschlossen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage wird das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewandt:

„(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.“

Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird die Grundfläche folgendermaßen definiert:

„Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.“

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl des Mischgebietes von 0,6 ergibt sich für das Plangebiet eine Gesamtfläche des Mischgebietes von ca. 26.000 m² eine bebaubare Fläche von ca. 15.600 m². Dadurch werden die Voraussetzungen von § 13 a Abs.1 erfüllt.

Als weitere Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB gilt folgendes:

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

Für vorliegende Planung besteht keine UVP-Pflicht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (siehe Kapitel 5).

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für letztgenannten Punkt zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Nach Auslegung des Entwurfs des B-Planes ergab sich folgende Änderung:

Die nördlichste Spitze des Flurstücks 1773/31, ein etwa 10 m² großes Dreieck wurde im Entwurf irrtümlich als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Tatsächlich ist diese Fläche Teil des privaten Wohngrundstücks Komturstraße 53 und soll dies auch bleiben.

Deshalb wurde diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB befreit Änderungen von B-Plan-Entwürfen von der Pflicht zur erneuten Auslegung, wenn „die Änderung oder Ergänzung offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt.

Der einzige Akteur, dessen Belange von einer Verkleinerung des Geltungsbereichs um die o.g. ca. 10 m² große Fläche berührt werden, ist die Stadt selbst als Eigentümer dieser Fläche. Es erfolgte eine interne Klärung der Belange durch die Stadt. Die Belange der Stadt (Referat Grundstücke und Referat Tiefbau) sind von der Verkleinerung des Geltungsbereichs um die ca. 10m² große Teilfläche des städtischen Flurstücks 1773/31 nicht berührt. Aus diesen Gründen ist keine erneute Auslegung erforderlich.

4.3 Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes als Mischgebiet sichergestellt. Es wird langfristig ein gleichwertiges Verhältnis der zulässigen Hauptnutzungen von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet hergestellt.

Es wird auch zukünftig nur eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich sein. Die nach TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte in Betrachtung innerhalb des Plangebietes und in Wirkung auf angrenzende Wohngebiet sind nachzuweisen und einzuhalten. Dadurch können Konflikte innerhalb des Plangebietes und zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten vermieden werden.

5 Planinhalt

5.1 Nutzung des Baugrundstücks

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung und der zukünftigen Nutzung des Gebietes ist die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO (siehe Punkt 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Ziele).

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Aufgrund der vorhandenen Struktur des Gebietes befinden sich im MI-a vorwiegend die Funktion Wohnen und im MI-b die Funktion Gewerbe. Insgesamt wird sich im Mischgebiet ein Verhältnis der Flächennutzung von je ca. 50 % ergeben.

Die im Südosten gelegene Fläche des Flurstücks 1767/5 (ebenfalls bisher durch die Gärtnerei genutzt), wird zukünftig als sonstige-Grünanlage / Freifläche aus Rasen- / Blühflächen mit lockerem Gehölzbestand (mind. 20 % der Fläche) gestaltet werden (siehe auch Kapitel 4.5). Dadurch wird ein zusammenhängender Grünflächenanteil im Plangebiet gesichert, welcher sich auch mikroklimatisch positiv auswirken kann.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl festgesetzt. Diese beträgt für das gesamte Mischgebiet 0,6. Geringfügige Überschreitungen sind zulässig. Dies entspricht den in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten.

Die Überschreibungsregel des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit einer Überschreitung der GRZ bis zu 50 von Hundert, durch Nebenanlagen bis zu einer max. GRZ von 0,8 wird für vorliegende Planung nicht angewendet, um dauerhaft eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes und damit gesunde Wohnverhältnisse sowie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, welche sich aus den Bestandsgebäuden bereits ergeben, wurde das Mischgebiet untereinander abgegrenzt und die Unterteilung in Mischgebiet MI-a und MI-b vorgenommen.

Es wurden folgende Festsetzungen getroffen.

Mischgebiet	min. Traufhöhe (TH)	max. Traufhöhe (TH)	min. Firsthöhe (FH)	max. Firsthöhe (FH)	Vollgeschosse (VG)
MI-a	6,0 m	8,0 m	9,0 m	12,5 m	II-III
MI-b	-	9,0 m		11,0 m	II-III

Die festgesetzten minimalen und maximalen Trauf- und Firsthöhen und die Geschossanzahl im MI-a entlang der Görlitzer Straße leiten sich aus der Bestandsbebauung ab, wobei sowohl First- als auch Traufhöhen stadtauswärts relativ gleichmäßig abnehmen.

Die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe in MI-b leiten sich ebenfalls aus der Bestandsbebauung ab und dem Erfordernis der Gestaltung gewerblich nutzbarer Gebäude. Insbesondere soll auf diesen Dachflächen die Errichtung von PV-Anlagen ermöglicht werden, welche durch einen flacheren Neigungswinkel eine möglichst lange Bescheinigungsdauer erhalten.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) wurde im Plan vorwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Görlitzer Straße wurde in MI-a aus städtebaulichen Gründen eine Baulinie in Orientierung am Gebäudebestand festgesetzt. Ein Vor- oder Zurücktretten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wurde zugelassen.

Durch die Festsetzung der Baulinie wird langfristig das vorhandene Stadtbild der straßenbegleitenden Bebauung gewahrt.

Innerhalb dieser Baugrenzen / Baulinie ist die Errichtung von baulichen Anlagen entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig.

Die Baugrenzen im Gebiet MI-b wurden aufgrund des vorhandenen Baukörpers gewählt. Für die Erweiterungsfläche des MI-b wurde ein max. möglicher Abstand zur östlichen und nordwestlichen Wohnbebauung gewählt, die einen entsprechenden Schutz der Wohnnutzung und gleichzeitig die Entwicklung der vorhandenen gewerblichen Ansiedlung sicherstellt.

Die Baugrenzen im MI-a wurden entlang der vorhandenen Bebauung der „Görlitzer Straße“ festgelegt und darüber hinaus an der nordwestlichen Grenze der vorhandenen Nebengasse. Damit wird gleichzeitig eine begrenzte bauliche Entwicklungsmöglichkeit erzielt.

Flächen außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Grünflächen können lediglich mit Nebenanlagen oder mit Verkehrsflächen im Rahmend der GRZ von 0,6 belegt werden.

Ausgenommen davon ist die zusammenhängende Fläche, für welche das Pflanzgebot 3 für die Entwicklung einer sonstigen Grün- und Freifläche ausgewiesen wurde (siehe Kapitel 4.5 Grünordnerische Festsetzungen).

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Einfriedungen Dachformen und Stellplätzen getroffen.

Im MI-a sind straßenseitig nur Holzlattenzäune bis max. 1,40 m Höhe zulässig.

Im Übrigen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Diese Festsetzungen dienen dazu, einerseits dem Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzung gerecht zu werden und andererseits ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten sowie das vorhandene Stadtbild insbesondere im Bereich der Wohnbebauung entlang der B99 zu erhalten.

Die zulässigen Dachformen – im Mischgebiet MI-a Sattel-, Walm- und Mansarddächer – ergeben sich aus der vorhandenen Bebauung.

In Mischgebiet MI-b sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Dies ermöglicht die Errichtung funktionaler Gebäude für gewerbliche Nutzung.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern in einer Entfernung von weniger als 10 m von der nordwestlichen Baugrenze, wurde festgesetzt, dass diese mit einer Firstrichtung Nordost - Südwest zu errichten sind. Durch diese Festsetzung soll die Höhenwirkung des Gebäudes auf die nördliche Wohnbebauung gemindert werden.

Die Dachformen ermöglichen die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Ebenerdige Stellplätze sind wasserdurchlässig in ungebundener Bauweise oder Pflaster mit erhöhtem Fugenanteil oder wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Durch diese Festsetzung wird eine Versickerung des Regenwasser in diesen Bereichen ermöglicht und dadurch der Anteil des oberflächlich abfließenden Wassers verringert.

5.3 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung bleibt dem Grund nach im jetzigen Zustand erhalten. Die Haupteerschließung ist über die „Görlitzer Straße“ (B99) gesichert. Eine weitere öffentliche Straße „Komturstraße“ befindet sich im Osten des Plangebietes.

Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche der Komturstraße geht über den derzeitigen Ist-Zustand hinaus. Dadurch wird planungsrechtlich langfristig eine Verbreiterung der Straße im nordwestlichen Abschnitt der dargestellten Verkehrsfläche sowie eine Ergänzung eines Fußweges im südöstlichen Abschnitt ermöglicht.

Im Plangebiet sind Parkflächen der Glaubitz GmbH & Co. KG (ecu.de) straßenbegleitend an der Komturstraße sowie im Bereich der privaten Verkehrsfläche an der „Görlitzer Straße“ vorhanden. Des Weiteren werden bereits jetzt auf Flurstück 1776 Gemarkung Zittau weitere Parkplätze den Mitarbeitern zur Verfügung gestellt.

Damit bei einer Erweiterung des Gewerbestandortes eine Überlastung der angrenzenden Straßen, in welchen eine angespannte Parksituation vorliegt, vermieden wird, ist die Errichtung eines Parkplatzes im Südwesten des Plangebietes vorgesehen.

Für eine steigende Mitarbeiterzahl der Glaubitz GmbH & Co. KG (ecu.de) können auf dieser ausgewiesenen Fläche mind. 75 oder bei Bedarf eine höhere Anzahl von Parkplätzen geschaffen werden.

Die Zufahrt zum Parkplatz wird über die B99 „Görlitzer Straße“ über die Einfahrt des Flurstückes 1766/2 (derzeitiger Norma-Markt) realisiert. Dadurch kommt es nicht zu einem erhöhten Anfahrtsverkehr auf der Komturstraße. Die langfristige Sicherung dieser Zufahrt wird durch die Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 1767/5 (Mischgebiet) im Grundbuch und Baulastenverzeichnis des Flurstückes 1766/2 (Norma-Markt) vorgenommen. Der Eigentümer des Flurstückes 1766/2 erhält das Recht zur Überfahung der Parkplatzflächen auf Flstk. 1767/5. Eine Absichtserklärung der beiden Grundstückseigentümer liegt bereits vor.

Durch die Lage und Größe der vorliegenden Parkplatzplanung können bei einer Betriebserweiterung entstehende Konflikte aufgrund eines erhöhten Parkaufkommens im angrenzenden Wohngebiet entlang der Komturstraße vermieden werden.

Zur Vermeidung von Lärmemissionen durch die ausgewiesenen Parkflächen auf angrenzende schutzbedürftige Wohnbebauung wurde die Zulässigkeit der Nutzung auf tags beschränkt (6:00 bis 22:00 Uhr). Aufgrund der üblichen Arbeitszeiten der Glaubitz GmbH ist innerhalb dieses Rahmens jedoch i.d.R. von einer Nutzung ab 6:00 bis max. 18:00 Uhr auszugehen.

Der Hauptlieferverkehr der Glaubitz GmbH & Co. KG (ecu.de) erfolgt wie bisher über die B99 „Görlitzer Straße“ angefahren wird.

Durch die derzeit geplante Erweiterung des Gewerbes wird sich das Verkehrsaufkommen des Lieferverkehrs nicht wesentlich erhöhen, da die Erweiterung vorrangig zur Verbesserung der internen Betriebsabläufe und die Schaffung von Arbeitsplätzen genutzt werden wird.

5.4 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet sind in den angrenzenden öffentlichen Straßen „Görlitzer Straße“ und „Komturstraße“ vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über die vorhandenen Trinkwasserstränge mit Anschlusspunkten an der „Görlitzer Straße“ und „Komturstraße“ gewährleistet.

Für hinzukommende Bebauung ist der Anschluss an alle notwendigen Medien privatrechtlich zwischen Bauherrn und Medienträgern zu klären.

Niederschlagswasser

Für das Plangebiet wurden Festsetzungen zur Ableitung von Niederschlagswasser getroffen mit dem Ziel, dass es nicht zu einer erhöhten Beaufschlagung betroffener Entwässerungssysteme und Gewässer kommt. Damit wird eine Schlechterstellung Dritter in angrenzenden (Wohn-) Gebieten aufgrund hinzukommender Bebauung des Plangebietes vermieden.

Es wurde festgesetzt, dass im Plangebiet bei Errichtung baulicher Anlagen auf den Flurstücken 1767/5 und 1767/3 Anlagen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser herzustellen sind.

Maßgebend für die Regenwasserableitung ist die Einhaltung des Drosselabflusses von 16,4 l/s. Daraus ergibt sich ein zu schaffendes Rückhaltevolumen beim Bemessungsregen mit der Häufigkeit 1-mal in 2 Jahren von max. 70,2 m³.

Zur Ermittlung der festzusetzenden Mengen und Größen für die Einhaltung des genannten Zieles der Vermeidung einer Mehrbeaufschlagung der Entwässerungssysteme wurde eine Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung erstellt (siehe Anlage 1).

Bei der möglichen Realisierung mittels eines Staukanales für die Rückhaltung ist zum Beispiel die Verlegung eines Kanals DN 1200 mit einer Querschnittsfläche von $A = 1,13 \text{ m}^2$ im Flurstück 1767/3 (siehe „Entwässerungsplan“) möglich. Die Länge des Staukanal muss hierbei mindestens 62,2 m betragen.

In Abhängigkeit der künftigen Bebauung im B-Plangebiet „MI-b“ ist im Rahmen der weiteren Planung über die Einordnung und Gestaltung des erforderlichen Rückhaltevolumens im Gebiet zu entscheiden. Für die Schaffung des notwendigen Rückhaltevolumens können dann auch Rechteckbecken, Kunststoff-Elemente u. ä. angeordnet werden.

Die Ableitung des Drosselabflusses von 16,4 l/s ist in Richtung Görlitzer Straße geplant. Hier ist die Herstellung einer neuen Grundstücksanschlussleitung DN 250 mit Anbindung an Schacht GRLS4002 vorgesehen.

Der geplante Anschlusskanal ist gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz zu schützen.

Sollte sich im Rahmen der weiteren Entwässerungsplanung die Ableitung des Drosselabflusses in den Eckartsbach oder den in der Görlitzer Straße vorhandenen „RW-Kanal“ (ehemaliger Entlastungskanal vom RÜ Görlitzer Straße – ab Schacht GRLS4013) als Vorzugslösung, gegenüber der Ableitung in den MW-Kanal zeigen, so sind neben der Regenwasserrückhaltung die Maßnahmen nach DWA-A 102-1 und 102-2 zu bewerten und entsprechend umzusetzen (siehe Anlage 1 Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung).

Die objektbezogene Entwässerungsplanung ist durch einen Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu ergänzen. Dadurch soll die Sicherheit gegen Überflutung bzw. für eine kontrollierte schadlose Überflutung des B-Plan-Gebiets rechnerisch nachgewiesen werden, wenn die Regenrückhalteräume bei einem mindestens 30-jährigen Bemessungsregen gegenüber einem 2-jährigen Bemessungsregen versagen (nicht mehr ausreichen), jedoch eine Überflutung schadlos bzw. kontrolliert auf dem B-Plan-Gebiet erfolgen und zurückgehalten werden kann. Eine Ableitung auf angrenzende öffentliche und private Flächen ist unzulässig.

Abfallentsorgung

Für die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung werden die Abfälle an der Görlitzer Straße bereitgestellt. Für die Entsorgung gewerblicher Abfälle (Glaubitz GmbH & Co. KG) befinden sich Sammelbehälter auf dem Betriebsgelände und werden in Eigenorganisation fachgerecht entsorgt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet wurden sowohl der Erhalt von Grünstrukturen (Pflanzbindungen) als auch die Anpflanzung von Bäumen / Sträuchern sowie die Anlage einer sonstigen Grünanlage / Freifläche (Pflanzgebote) festgesetzt.

Als Pflanzbindung wurde der Erhalt der zwölf Linden an der Görlitzer Straße sowie einer Baum-Strauchgruppe im Nordosten des Plangebietes festgesetzt. Bei Abgang von Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen, um diese Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten.

Ergänzt wird der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet durch die festgesetzten Pflanzgebote 1 bis 4.

Die Heckenpflanzung nach Pfg.1 dient der Abgrenzung / Abschirmung bebauter (gewerblich genutzter) Flächen bzw. Parkplatzflächen zu den angrenzenden Wohnbauflächen nördlich des Plangebietes. Die Anpflanzung der Hecke auf Flurstück 1767/3 in MI-b soll entsprechend Ihrer vorgesehenen Abgrenzungs- und Schutzfunktion bauabschnittsweise jeweils im Zusammenhang mit der Errichtung von baulichen Anlagen bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung erfolgen.

Die Anpflanzung der Hecke auf Flurstück 1767/5 ist bei Errichtung des Parkplatzes parallel zum Parkplatz durchzuführen.

Im Falle eines Rückbaus des Gebäudebestandes der Gärtnerei auf Flurstück 1767/5 ist die Heckenpflanzung zu vervollständigen.

Zur Vermeidung von Beschattung vorhandener (Hecken-) Pflanzungen und die Möglichkeit zur Durchführung von Pflegearbeiten wird für die anzupflanzende Hecke ein Pflanzabstand von 2,00 m und eine max. Wuchshöhe von 3,50 m festgelegt. Die min. Wuchshöhe der Hecke soll aufgrund der Abgrenzungsfunktion der Hecke zur benachbarten Wohnbebauung 2,00 m betragen.

Die Errichtung einer Baumreihe mit Vorpflanzung einer Hecke (Pflanzgebot 2) entlang der Komturstraße im Nordosten ist als Abgrenzung der Mischgebietsflächen in Richtung der östlich gelegenen Komturstraße mit Wohnbebauung und zur Aufwertung der Fläche geplant. Es werden Kleinbäume und schnittverträgliche Heckenpflanzen empfohlen. Die Anpflanzung ist im Zusammenhang mit der Errichtung von baulichen Anlagen im Nordosten des Plangebietes vorzunehmen.

Teile der noch durch die Gärtnerei genutzten Anbauflächen auf Flurstück 1767/5 sollen nach Aufgabe der Nutzung als Freifläche erhalten bleiben und als sonstige Grünfläche / Freifläche umgestaltet werden (Pflanzgebot 3). Dazu werden Rasen- / Blühflächen sowie ein lockerer Gehölzbestand angelegt, welcher mind. 20 % der Fläche einnehmen soll. Möglich ist die Anlage mehrerer Baum-Strauchgruppen oder auch die Anpflanzung einzelner Bäume. Hierbei sind erforderliche Grenzabstände einzuhalten. Es ist das Aufstellen von Sitzgelegenheiten auf dieser Fläche zulässig, um diese für Erholungszwecke nutzen zu können.

Die Anlage der sonstigen Grünanlage/Freifläche ist innerhalb von 2 Jahren nach Errichtung des Parkplatzes im westlichen Plangebiet vorzunehmen.

Pflanzgebot 4 beinhaltet die Anpflanzung von mindestens 8 Bäumen auf der in Teil A – Planzeichnung dargestellten Parkplatzfläche im westlichen Plangebiet. Es sollen klimaresistente Baumarten für den innerstädtischen Bereich gemäß Pflanzliste 3 verwendet werden. Die Pflanzliste kann durch weitere geeignete Arten ergänzt werden. Die Anpflanzung ist ebenfalls spätestens nach zwei Jahren nach der Eröffnung des Parkplatzes umzusetzen.

Alle weiteren verbleibenden Freiflächen, die aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,6 nicht überbaubaren Grundstücksflächen darstellen, sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für notwendige Zwecke beansprucht werden.

Durch diese festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die Festsetzung der GRZ von 0,6 wird ein für das Mischgebiet entsprechender Grünflächenanteil erhalten sowie ein Ausgleich für hinzukommende Versiegelung geschaffen. Des Weiteren wird dadurch ein positiver Einfluss auf das innerstädtische Klima erzielt.

6 Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

Das für vorliegende Planung durchgeführte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1 a BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
 - Im Plangebiet und angrenzend zum Plangebiet befinden sich Wohngebäude. Im Plangebiet sind bereits gewerbliche Ansiedlungen vorhanden (Glaubitz GmbH & Co. KG, Gartenbaubetrieb). Durch die vorliegende Planung mit Ausweisung des Mischgebietes, in der die Hauptnutzungsfunktionen gleichgewichtig zulässig sind, soll eine bauplanungsrechtliche Absicherung für diese Nutzung des Gebietes erfolgen. Damit werden auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Im Plangebiet sind ausschließlich Gewerbe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die Ausweisung des Mischgebietes ist auch zukünftig nur die Ansiedlung von nicht störenden Gewerben unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet zulässig.
 - Der Betrieb der momentan noch ansässigen Gärtnerei wird längerfristig aufgegeben werden, weshalb eine Neubepanung dieser gewerblich genutzten Flächen erfolgt. In den zukünftig entstehenden Gebäuden der Glaubitz GmbH & Co. KG (ecu.de) werden ebenso wie in den bereits vorhandenen Gebäuden ausschließlich Arbeiten (Reparatur von Fahrzeugelektronik) durchgeführt, die schalltechnisch keine Relevanz haben.
 - Der Abstand der Baugrenze von MI-b, in dem die Erweiterung des Gewerbes der Glaubitz GmbH & Co. KG (ecu.de) geplant ist, zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 21 m. Es ist zusätzlich zur Einhaltung des Abstandes die Pflanzung einer Hecke festgesetzt, um negative Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu vermeiden.

2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,*
 - Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung ist durch die Ausweisung des Mischgebietes weiterhin in gleichem Umfang zulässig, wodurch den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung auch zukünftig entsprochen werden kann.

3. *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*
 - Im Mischgebiet sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Dadurch könnte bei Bedarf diesen Bedürfnissen entsprochen werden.

4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,*
 - von der Planung unberührt.

5. *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,*
 - Im Plangebiet befindet sich in der Görlitzer Straße Nr. 31, 33, 35 ein als Denkmal ausgewiesenes Gebäude (Mietshaus mit drei Eingängen, Ende 19. Jhd.). Die Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sind jedoch durch die vorliegende Planung (Ausweisung eines Mischgebietes) nicht unmittelbar berührt. Die vorhandenen Nutzungen der Wohnzeile entlang der Görlitzer Straße bleiben unverändert zulässig.

6. *die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,*

- Im Mischgebiet sind auch Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig.

7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*

a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*

- *Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt*

- Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind in den Grün- und Freiflächen des Gebietes z. T. mit älteren Gehölzbeständen, und in den Anbauflächen der Gärtnerei Lebensräume z. B. für Vögel vorhanden.

Durch die vorliegende Planung mit Ausweisung der Flächen als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 sowie die grünordnerischen Festsetzungen, welche Pflanzbindungen und Pflanzgebote enthalten erhalten. Des Weiteren wird durch die Anpflanzung von Hecken und Bäumen sowie die Gestaltung der sonstigen Grünfläche / Freifläche mit offen Rasen-/Blühflächen und Gehölzen auf einem Teil der bisher für den Gartenbau genutzten Fläche der Strukturreichtum des Gebietes erhöht. Der geplante Parkplatz ist ebenfalls mit mind. 8 Bäumen zu begrünen. Dadurch werden vielfältigere Lebensräume geschaffen (siehe auch Punkt 4.5 Grünordnerische Festsetzungen).

- *Schutzgut Boden und Fläche*

- Durch die geplante Erweiterung des Gewerbes kommt es anteilig zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung. Aufgrund der für das Mischgebiet festgesetzten GRZ von 0,6 wird jedoch die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Die bebaubare Fläche wurde durch Baugrenzen ausgewiesen, so dass die Bebauung der Hauptgebäude auf diese Flächen beschränkt wird.

- Die Flächen der Festsetzungen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen bei GRZ 0,6 bleiben frei von Versiegelung und behalten ihre natürliche Bodenfunktion.

– *Schutzgut Wasser*

- Durch die Planung wird nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerechnet. Die innerstädtischen Flächen sind medientechnisch erschlossen, so dass die Entwässerung auch zukünftig über die vorhandenen Kanäle erfolgen kann.
- Die Festsetzung, dass ebenerdige Stellplätze wasserdurchlässig in ungebundener Bauweise oder Pflaster mit erhöhtem Fugenanteil oder wasserdurchlässigem Belag zu befestigen sind, trägt dazu bei, auf diesen Flächen eine Teilversickerung zu ermöglichen.
- Die nicht überbaubaren Flächen einschließlich der Flächen für Pflanzbindung/Pflanzgebot können sich aufgrund ihrer ökologischen Funktion als Boden für Wasserspeicherung, für Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken.

– *Schutzgut Luft und Klima*

- Es werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima erwartet. Hinzukommende Versiegelung wird durch geplante Anpflanzungen (Pfg. 1-4) ausgeglichen, so dass nicht mit einer Verschlechterung des innerstädtischen Klimas zu rechnen ist.
- Es ist nicht mit einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zur jetzigen verkehrlichen Gesamtsituation mit Lage an der B99 zu rechnen.

– *Schutzgut Landschaftsbild*

- Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Raum. Das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht von der Planung berührt.
- Die städtebauliche Einordnung des Plangebietes in seine Umgebung erfolgt durch die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

– *Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit*

- Das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit ist aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes insbesondere durch die Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld von der Planung betroffen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden unter Punkt 1 diesen Kapitels bereits betrachtet.
- Es wird davon ausgegangen, dass durch die Ausweisung des Mischgebietes, in welchem nach BauNVO ausschließlich die Ansiedlung von Gewerbe, die das Wohnen nicht wesentlich stören unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm zulässig ist, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.
- Des Weiteren werden durch die Festsetzung der Baugrenzen und grünordnerische Maßnahmen mögliche negative Auswirkungen durch gewerbliche Ansiedlung vermindert.

- *Schutzgut Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter*

- Unter Punkt 5 diesen Kapitels wurde auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bereits eingegangen. Es werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut, insbesondere auf das Wohnhaus Görlitzer Str. 31,33,35 (Mietshaus mit drei Eingängen, Ende 19. Jhd.) erwartet.

- *Wechselwirkungen*

- Durch die Planung mit Ausweisung des innerstädtischen Gebietes werden keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Verschlechterung der vorhandenen Abläufe gegenüber dem jetzigen Istzustand (Nichtdurchführung der Planung).

- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*

- Das B-Plangebiet befindet sich in keinem und grenzt an kein Natura 2000-Gebiet.
- Die Linden sind nicht als geschütztes Biotop ausgewiesen. Dennoch stellen diese ein wertvolles Biotop dar, weshalb ihr Erhalt als Pflanzbindung in die Planung aufgenommen wurde.

- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*

- Es werden durch die vorliegende Planung keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt erwartet.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch zukünftig im ausgewiesenen Mischgebiet gegeben sein (siehe auch Punkt 1).

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- Es entstehen keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

- Durch den Anschluss an das öffentliche, innerstädtische Entsorgungsnetz für Abwasser und Regenwasser sowie an die öffentlich-rechtlich Abfallentsorgung und die fachgerechte Entsorgung gewerblicher Abfälle sind keine negativen Emissionen zu erwarten.
- Es wurde ein Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung erstellt, um eine erhöhte Beaufschlagung betroffener Entwässerungssysteme und Gewässer zu vermeiden (Anlage 1 zur Begründung).

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

- Im Plangebiet ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sofern keine anderen Belange (z. B. Denkmalschutz) entgegen stehen, zulässig.
- Für mind. 30 % der Dachflächen neu zu errichtender Gebäude wurde die Errichtung dieser Anlagen verbindlich festgesetzt.

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

- von der Planung unberührt.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

- von der Planung unberührt.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

– Die Beeinträchtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes werden als gering eingeschätzt. Insbesondere durch die Ausweisung der größeren zusammenhängenden Grünfläche werden die natürlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, aber auch mit den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Luft und Klima erhalten.

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

– von der Planung unberührt.

8. die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

– Durch die Planung sind die wirtschaftlichen Belange der mittelständigen Struktur berührt. Durch die Ausweisung des Mischgebietes wird der Standort für die Ansiedlung von Gewerben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gesichert.

– Durch die Ausweisung des Mischgebietes wird z. B. die zum jetzigen Zeitpunkt geplante Erweiterung der Glaubitz GmbH & Co. KG planungsrechtlich ermöglicht und damit der wirtschaftliche Weiterbetrieb und der Erhalt / die Erweiterung von Arbeitsplätzen gesichert.

b) der Land- und Forstwirtschaft,

– von Planung unberührt.

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

– siehe Punkt 8 a.

d) des Post- und Telekommunikationswesens,

– von der Planung unberührt.

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

– von der Planung unberührt.

f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

– von der Planung unberührt.

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

– von Planung unberührt.

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

– von der Planung unberührt.

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

– Durch die Stadt Zittau wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst, wodurch die städteplanerische Absicht für dieses Gebiet zum Ausdruck gebracht wird. Die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes werden zukünftig mit den Ausweisungen dieser Planung in Übereinstimmung gebracht. Die vorliegende Planung trägt zur Umsetzung der im SEKO (2011) formulierten Ziele bei (siehe Punkt 3.1.4).

12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

– von Planung unberührt.

13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

– von Planung unberührt.

14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

– Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß des Orientierungswertes nach BauNVO von 0,6 sowie die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen gesichert.