BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 046

FÜR DAS GEBIET
HISTORISCHER STADTKERN/NORDWESTLICHE VORSTADT
DER STADT ZWICKAU

Planungsgruppe Stadt- und Raumplanung
vielhaber stadtplanung · stadtebau (Stadt + Raum, ab 01.02.1995:)
Krämer & Partner Planungsgesellschaft mbH (ab 01.10.1995)
geändert: 15.07.1997
geändert: 12.12.1997

A. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES 3

I. Allgemeine Grundlagen 3

1. Rechtliche Grundlagen 3

1.1. Flächennutzungsplan (FNP) 3
1.2. Baugesetzbuch (BauGB) 3
1.3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) 3
1.4. Planzeichenverordnung (PlanZVO) 3
1.5. Sächsische Bauordnung(SächsBO) 3

2. Grenzen des Geltungsbereichs 3

3. Planungsstand / Verfahrensablauf 4

II. Planungsanlaß / Planerfordernis 4

Einfacher Bebauungsplan 5

III. Abwägungsgrundlagen 6

1. Nutzungsverteilung 6

1.1. Bestandsaufnahme / Vorgehensweise 6
1.2. Bestandsaufnahme / Ergebnisse 7

2. Zur Funktion und Entwicklung der Innenstadt 10

3. Grünsituation 10

4. Verkehrssituation 11

5. Erhaltung und Denkmalpflege 11

6. Behördeninterne Abstimmung 12

IV. Ziele für das Plangebiet 13

1. Allgemeine Ziele 13

1.1. Erhalt und Weiterentwicklung der vielfältigen Nutzungsstruktur 13
1.2. Bildung unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte 13

2. Ziele für die Nutzungsgruppen 13

2.1. Ziele für das Gewerbe 13
2.2. Ziele für den Handels- und Dienstleistungsbereich 14
2.3. Ziele für das Wohnen / Wohnumfeld 14
2.4. Ziele für die Grünflächen 15

B. PLANUNGSERGEBNIS (INHALT DES BEBAUUNGSPLANES) 17

I. Art der baulichen Nutzung 17

1. WB - Besonderes Wohngebiet 17

2. MI - Mischgebiete 18

2.1. Ausschluß bestimmter Nutzungsarten 18

2.2. MI^0 - Mischgebiet ohne Festsetzungen zur Wohnnutzung ab einem bestimmten Geschoß 20

2.3. MI^{W2} - Mischgebiet mit Festsetzungen zur Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoß 21

2.4. MI^{W3} - Mischgebiet mit Festsetzungen zur Wohnnutzung ab dem 3. Obergeschoß 24

3. MK - Kerngebiete 26

3.1. Ausschluß bestimmter Arten von Vergnügungsstätten 26

3.2 MK^0- Kerngebiet ohne Festsetzungen zur Wohnnutzung ab einem bestimmten Geschoß 27

3.3. MK^{W3}- Kerngebiet mit Festsetzungen zur Wohnnutzung ab dem 3. Obergeschoß und MK^{W3}- Kerngebiet in Verbindung mit MK^0- Kerngebiet 28

4. SO - Sonstiges Sondergebiet "Hochschule" 29

5. Flächen für den Gemeinbedarf 30

II. Flächen für Versorgungsanlagen 30

III. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Grundstücksein- und ausfahrten 30

IV. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 31

V. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 32

C. AUSWIRKUNG DER PLANUNG 33

D. VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES 35

I. Ver- und Entsorgung 35

II. Bodenordnerische Maßnahmen 36

III. Bodenfunde 36

IV. Altlasten 36

V. Baugrund 38

E. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG 39

A..... GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

I. Allgemeine Grundlagen

1. *Rechtliche Grundlagen*

1.1. *Flächennutzungsplan (FNP)*

Der FNP der Stadt Zwickau befindet sich z.Zt. in Aufstellung und wird in seinen Darstellungen mit dem Bebauungsplan in Übereinstimmung gebracht.

1.2. *Baugesetzbuch (BauGB)*

Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I, S. 466).

1.3. *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132).

1.4. *Planzeichenverordnung (PlanZVO)*

Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die PlanZVO vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).

1.5. *Sächsische Bauordnung (SächsBO)*

Es gilt die SächsBO in der Fassung vom 26.07.1994 (SächsGVBl 11994 S. 1401, zuletzt geändert am 29.03.1996)

2. *Grenzen des Geltungsbereiches*

Gemäß Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan umfaßt der Geltungsbereich das Gebiet in den Grenzen zwischen

- Osterweihstraße
- Poetenweg
- Bosestraße
- Kreisigstraße
- Dr.-Friedrichs-Ring (Nordteil)
- Leipziger Straße (bis Bosestraße)
- Alter Steinweg
- Hauptmarkt
- Gewandhausstraße
- Innere Schneeberger Straße
- Dr.-Friedrichs-Ring (Südteil)
- Teichstraße
- Humboldtstraße
- Crimmitschauer Straße

Damit wird der gesamte westliche Altstadtkern innerhalb des ehemaligen Wallgrabens (zwischen dem Alten Steinweg und dem Dr.-Friedrichs-Ring) zuzüglich der bis an das Schwanenteichgelände (langer Teich) reichenden Quartieren zwischen Schumannstraße und Teichstraße erfaßt.
Einbezogen sind außerdem die direkten Quartiere um den Georgenplatz sowie das Quartier südlich des Platzes der Völkerfreundschaft an der Crimmitschauer Straße im Bereich der Nordwestlichen Vorstadt. Damit umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gesamtfläche von ca. 30 ha.

3. *Planungsstand / Verfahrensablauf*

Das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 046 "Historischer Stadtkern / Nordwestliche Vorstadt" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwickau durch den Aufstellungsbeschluß vom 24. 06. 1993 eingeleitet. Durch diesen Zusammenfassungsbeschluß wurden die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 014, 020, 043 und "Historischer Stadtkern" aufgehoben. Die für die einzelnen Geltungsbereiche beschlossenen Veränderungssperren verloren damit ihre rechtliche Grundlage und traten außer Kraft.

Der Bebauungsplanentwurf wurde durch den Bau- und Verkehrsausschuß am 19.11.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

II. Planungsanlaß / Planerfordernis

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Planungserfordernis des Bebauungsplanes ist es, einen rechtlich verbindlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung zu schaffen, der

1. der Verwaltung als Grundlage für die Beurteilung eingehender Bauanträge bzw. Nutzungsänderungen und
2. den Eigentümern und Investoren als Grundlage für die Beurteilung der rechtlich zulässigen Nutzung von Grundstücken und Gebäuden und damit ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit dient.

Vor dem Hintergrund des seit der 1990 stetig zunehmenden Entwicklungsdruckes - vor allem im Zentrum und den angrenzenden Bereichen -, hält es die Stadt Zwickau für erforderlich, die städtebauliche Entwicklung mit den Instrumenten der Bauleitplanung zu steuern. Zu diesem Zweck wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Zentrum beschlossen.

Nur mit Hilfe eines solchen rechtlich verbindlichen Rahmens ist die Umsetzung des vorhandenen Entwicklungsdrucks in eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich. Diese soll einerseits den Bereichen Handel, Dienstleistung und Gewerbe Entwicklungsmöglichkeiten geben, andererseits das Wohnen im Zentrum erhalten.

Ein weiterer Planungsanlaß ist die Fixierung der Trassenführung für die Straßenbahnlinie nach Zwickau-Planitz, deren erster Abschnitt das Stadtzentrum durchqueren soll.

Einfacher Bebauungsplan

Das BauGB schreibt an keiner Stelle einen bestimmten Mindestinhalt von Bebauungsplänen vor. Es obliegt jeweils dem Ermessen der Gemeinde, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach ihrer planerischen Konzeption erforderlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu treffen.

Die Rechtslage beim einfachen Bebauungsplan stellt § 30 Abs. 2 BauGB ausdrücklich klar. Soweit keine Festsetzungen getroffen werden, greifen die Bestimmungen der §§ 34 oder 35 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 046 umfaßt überwiegend bebaute Bereiche im Zentrum und im westlichen bzw. nordwestlichen Anschluß daran. Für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung gilt es, lediglich Festsetzungen hinsichtlich der geplanten Nutzungsverteilung und zur Sicherung der Nutzungsvielfalt zu treffen. Alle anderen für die Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Rahmenbedingungen ergeben sich im planungsrechtlichen Sinne aus der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot nach § 34 BauGB) und den Bestimmungen der SächsBO.

Eine Bestimmung des zulässigen Nutzungsspektrums durch Wahl der Baugebiete nach BauNVO sowie durch horizontale und vertikale Gliederung dieser Baugebiete ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung, ohne daß für jedes einzelne Grundstück das künftige Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt wird.

In einer Zeit, in der täglich neue Überlegungen und Investitionsabsichten geäußert werden, eröffnet sich so mit dem einfachen Bebauungsplan und dem Inhalt des § 34 BauGB ein im Rahmen dieser Bestimmungen flexibler Beurteilungsspielraum für beantragte Vorhaben. Damit wird den qualitativen Anforderungen, wie sie § 1 BauGB an die Bauleitpläne stellt, Genüge getan.

III. Abwägungsgrundlagen

1. *Nutzungsverteilung*

1.1. *Bestandsaufnahme / Vorgehensweise*

Die Bestandsaufnahmen wurden im wesentlichen am 10.03.1992, am 11.03.1992, am 07.12.1992 und am 09.10.1996 für den neu hinzugekommenen Teilbereich durchgeführt.

Im Laufe der weiteren Arbeiten wurden die Daten, soweit bekannt, aktualisiert. Anhand eines Erhebungsbogens wurde für jedes Gebäude im Untersuchungsgebiet geschoßweise die Nutzung ermittelt. Die Ermittlung der Erdgeschoßnutzungen war mittels Ortsbesichtigungen sowie Befragungen von Hausbewohnern in der Regel problemlos möglich. Für die Aufnahme der Obergeschoßnutzungen war grundsätzlich der Zutritt zu dem Gebäude notwendig. Die jeweiligen Nutzungen wurden anhand der Klingelschilder bzw. eventuell vorhandener Firmenschilder oder ebenfalls nach Befragung ermittelt.

Nebengebäude wurden insoweit berücksichtigt, als in ihnen erkennbar dauerhaft eine Nutzung ausgeübt wurde und diese Nutzung für das Quartier, mindestens aber für das Grundstück mitprägend war. Dies ist zum Beispiel bei Gebäuden mit mehreren Garagen oder bei Nebengebäuden, in denen eine Lager- oder Produktionsnutzung ausgeübt wird, der Fall.

Die detailliert aufgenommenen Nutzungsarten wurden zur zweckmäßigeren Bearbeitung zu folgenden Nutzungsgruppen zusammengefaßt:

- Wohnen
- Einzelhandel
- Produktion
- Dienstleistung
- Hotels und Gaststätten
- Vergnügungsstätten
- öffentliche Einrichtungen
- Leerstand
- sonstige Nutzungen

Für jedes Gebäude im Untersuchungsgebiet sind die festgestellten Nutzungen in Bestandsplänen dokumentiert.

1.2. *Bestandsaufnahme / Ergebnisse*

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme lassen sich hinsichtlich der einzelnen Nutzungsgruppen und ihrer Verteilung wie folgt zusammenfassen:

Wohnen

Im gesamten Untersuchungsgebiet wird gewohnt. Hinsichtlich der Verteilung sind grob drei Bereiche zu unterscheiden:

1. Die Quartiere zwischen Georgenplatz und Osterweihstraße sind bis auf die Schule und die ehemalige orthopädische Klinik fast ausschließlich dem Wohnen vorbehalten.
2. Die Quartiere zwischen Georgenplatz und Dr.-Friedrichs-Ring stellen einen Übergangsbereich dar. In den Obergeschossen wird auch hier noch überwiegend gewohnt, allerdings schon mit Dienstleistungsnutzungen durchsetzt.
3. Der Bereich innerhalb der ehemaligen Wallanlagen bis zur Gewandhausstraße / Alter Steinweg ist hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur wesentlich heterogener. Das Wohnen ist fast ausschließlich auf die Obergeschosse beschränkt. Vereinzelt sind ganze Gebäude durch andere Nutzungen besetzt.
4. In den Quartieren zwischen Schumannstraße und Teichstraße ist das Wohnen auf zwei Gebäude beschränkt. Hier dominieren Einrichtungen für den Gemeindebedarf sowie Dienstleistungsnutzungen.

Da es sich bei dem Untersuchungsgebiet um das Zentrum mit angrenzenden Bereichen handelt, ist diese Verteilung nicht ungewöhnlich. Auffällig ist jedoch der insgesamt hohe Anteil der Wohnnutzung. Dies ist eine Qualität, die in vergleichbaren Großstädten in den alten Bundesländern vielfach leider abhanden gekommen ist, weil die Marktprozesse und mit Ihnen die Verdrängung der Wohnnutzung zugunsten rentablerer Nutzungen (Büros, Einzelhandel, etc.) ungebremst zum Zuge gekommen sind.

Einzelhandel

Die Einzelhandelsnutzung ist naturgemäß (mit Ausnahme von Kaufhäusern) überwiegend in den Erdgeschoßzonen zu finden. Sie konzentriert sich in den Fußgängerzonen und den dort hinführenden Fahrstraßen. Es handelt sich um überwiegend kleinteilige Strukturen.

Produktion

Die unter diesem Begriff zusammengefaßten Betriebe sind im gesamten Untersuchungsgebiet nur vereinzelt zu finden. Eine Auslagerung aufgrund von Störungen für das Wohnumfeld ist lediglich für zwei Betriebe im Poetenweg anzustreben (Verpackungsmittelbetrieb und Brennstoffhandel).

Bei den übrigen gewerblichen Nutzungen handelt es sich meist um kleinteilige Handwerksbetriebe, die sich ohne Probleme in ihre Nachbarschaft integrieren.

Dienstleistung

Die tertiären Nutzungen verteilen sich im wesentlichen auf die Quartiere östlich und südlich des Georgenplatzes. Eine Schwerpunktbildung ist nicht festzustellen. Vielmehr scheint es so zu sein, daß frei werdende Flächen belegt werden, wo immer sie sich bieten. Dies ist ein Indiz dafür, daß der tertiäre Sektor, insbesondere im Bereich der publikumsorientierten Büronutzung, in Zwickau bislang unterrepräsentiert ist. Hier wird es in Zukunft sicherlich Zuwächse geben, die ihren Flächenbedarf entweder auf Kosten anderer Nutzungen (Wohnen!) im Bestand oder durch Neubau befriedigen werden.

Hotels und Gaststätten

Diese, dem Wesen nach zu den Dienstleistungen gehörenden Nutzungen, werden aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Attraktivität einer Innenstadt gesondert aufgeführt. Vor allem Gaststätten und Restaurants aber auch Cafés, Bistros und andere freizeitorientierte Angebote sind notwendige Folgeeinrichtungen der Handels-, Dienstleistungs- und Freizeitfunktionen der Innenstadt eines Oberzentrums.

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten gibt es im Untersuchungsgebiet (zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme) lediglich in Form von Nachtbars im Quartier 17 und 25. Problematische Einrichtungen wie Spielhallen oder Bars aus dem Rotlichtmilieu gibt es bislang nicht. Da von solchen Einrichtungen zumeist negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen, müssen hierfür verträgliche Standorte benannt werden.

Im Untersuchungsgebiet sind derart problematische Vergnügungsstätten aus den genannten Gründen nicht erwünscht. Im Stadtgebiet kann aber auf bestehende Gewerbegebiete verwiesen werden, wo derartige Einrichtungen ausnahmsweise zulässig sind.

Öffentliche Einrichtungen

Das Zentrum einer Großstadt ist der klassische Standort für wichtige öffentliche Einrichtungen. Im Untersuchungsgebiet ansässig ist bspw. die Stadtverwaltung mit dem Rathaus in bevorzugter Lage am Hauptmarkt sowie mit einzelnen, über die Innenstadt verteilten Ämtern. An weiteren wichtigen Einrichtungen sind das Land- und das Amtsgericht sowie die Justizvollzugsanstalt an der Humboldtstraße zu nennen.

Größte öffentliche Einrichtung ist jedoch die Westsächsische Hochschule Zwickau, die - am Dr.-Friedrichs-Ring und an der Peter-Breuer-Straße gelegen - den südwestlichen Teil des Zentrums mit prägt. Eine Reihe weiterer Bildungseinrichtungen, die unterschiedliche Zielgruppen ansprechen, sind über das Untersuchungsgebiet verteilt. Sie sollten aufgrund ihrer Publikumsorientierung ihren Platz in der gut erschlossenen Innenstadt grundsätzlich behalten.

Leerstand

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es einen hohen Prozentsatz an Leerstand. Dies ist in erster Linie auf den Zustand der Gebäude sowie auf die - vornehmlich in der ersten Zeit nach 1989 - oftmals ungeklärten Eigentumsverhältnisse zurückzuführen. Im Zuge der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung wird der Anteil des Leerstandes an der Gesamtgeschoßfläche auf das Maß der normalen Fluktuation zurückgehen.

Sonstige Nutzungen

Die unter diese Nutzungsgruppe fallenden Nutzungen - in erster Linie Lager und Reihengaragen - finden sich überwiegend in den Blockinnenbereichen. Es sind meist die baulichen Zeugen der starken Verdichtung Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Im Zuge detaillierter Planungen - die nicht im Rahmen dieses einfachen Bebauungsplanes geleistet werden können - muß überlegt werden, ob diese Nutzungen beispielsweise zugunsten von Freiflächen bzw. Gemeinschaftsgaragen aufgegeben werden.

2. *Zur Funktion und Entwicklung der Innenstadt*

Durch ihre wirtschaftliche Bedeutung - ihre "Marktplatzfunktion" - haben sich Stadtkerne / Zentren zum Ort der größten Öffentlichkeit, zum Mittelpunkt des politischen, sozialen und kulturellen Lebens der Städte entwickelt.

Zu den besonderen Qualitäten des Zentrums gehören für Besucher, Berufstätige und auch für Bewohner vor allem

- die Vielfalt der Informationsmöglichkeiten,
- die sozialen Kontaktmöglichkeiten,
- die Vielfalt der visuellen Eindrücke,
- die Vielfalt und Qualität des Waren- und Dienstleistungsangebotes.

Zusammenfassen lassen sich diese Qualitäten in dem Begriff *Multifunktionalität.*

In fast allen Großstädten der alten Bundesländer wird in den letzten Jahren ein Bedeutungsverlust der Innenstädte beklagt, der häufig mit dem Begriff "Verödung der City" belegt wird. Hinter diesem Begriff verbirgt sich eine Entwicklung, die sich auf mehreren Ebenen vollzogen hat:

1. Auf der Basis des Grundrentenmechanismus ist es zu Verdrängungsprozessen gekommen, die zu Monostrukturen innerhalb des Handels- und Dienstleistungsbereiches geführt haben.

   Alteingesessene, meist kleinteilig strukturierte Anbieter von Waren und Dienstleistungen mußten zugunsten wirtschaftlich potenterer Handelsketten oder Dependancen von großen Dienstleistungsanbietern aufgeben.

   Dieser Verlust an Individualität und an Unverwechselbarkeit macht die Zentren von Großstädten austauschbar.

2. Neben dem Verdrängungsprozeß in einzelnen Nutzungssegmenten ist vor allem der Verlust an Nutzungsvielfalt zu beklagen.

   Weniger rentierliche Nutzungen wie das Wohnen werden weitgehend verdrängt, was dazu führt, daß die Zentren nach Geschäftsschluß bzw. nach Büroschluß veröden: für die Lebendigkeit unerläßliche Einrichtungen, wie Gaststätten, Kneipen, Cafés, etc. verlieren die Kundschaft aus der Nachbarschaft und passen daher ihre Öffnungszeiten entsprechend an bzw. geben ganz auf.

Angestrebtes Ziel für die Entwicklung der Innenstadt von Zwickau ist daher eine quantitative wie qualitative Vielfalt der Nutzungen.

3. *Grünsituation*

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Teil der Innenstadt Zwickaus ist ein dichtbebautes Areal, das als größeren zusammenhängenden Grünbereich allein die ehemaligen Wallanlagen am Dr. -Friedrichs-Ring aufweist. Ein Teil dieser Anlagen ist als öffentliche Grün- und Freifläche gestaltet und als solche nutzbar.

Große, auf Privatgrundstücken gelegene Teile, werden jedoch durch überdimensionierte Zufahrten und Stellplätze fehlgenutzt. Es besteht die Gefahr, daß der bislang zusammenhängende und als ehemalige Wallanlage erkennbare Grünzug langfristig zersplittert und zerstört wird.

Von städtebaulicher Bedeutung sind darüber hinaus verschiedene "Vorgärten" im Plangebiet, während die Blockinnenbereiche innerhalb des Wallringes meist zu Lagerzwecken bzw. als Kfz-Abstellplatz dienen. Außerhalb des Wallringes sind Ansätze wohnungsbezogenen Grüns in den Blockinnenbereichen vorhanden, dominierend ist aber auch hier die Stellplatzfunktion.

4. *Verkehrssituation*

Das Plangebiet wird im wesentlichen über den Dr. Friedrichs-Ring, der entlang der ehemaligen Wallanlagen die historische Altstadt von der gründerzeitlichen Stadterweiterung trennt, und über die Crimmitschauer Straße und B 93 neu an den übergeordneten Verkehr angebunden. Diese Straßen weisen eine hohe Verkehrsdichte auf, verbunden mit den daraus resultierenden Immissionen in den angrenzenden Bereichen.

Die übrigen Straßen haben quartiererschließende Funktion bzw. stellen Haupteinkaufszonen / Fußgängerstraßen dar.

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich an den ÖPNV Straßenbahn und KOM) angeschlossen, wird im wesentlichen aber nur tangiert.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend im Straßenraum abgewickelt, teilweise auch in den Blockinnenbereichen, meist jedoch in ungeordneter Weise. Darüber hinaus gibt es eine Reihe bewirtschafteter Parkplätze, die dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen.

5. *Erhaltung und Denkmalpflege*

Die Altstadt von Zwickau stellt in ihrem Gefüge und Stadtbild das Ergebnis einer Entwicklung dar, die geschichtliche, künstlerische, wissenschaftliche, städtebauliche und landschaftsgestalterische Bedeutung hat. Deshalb ist die Erhaltung dieses historischen Stadtbildes sowohl kulturelle Verpflichtung als auch städtebauliches Anliegen und liegt im besonderem öffentlichen Interesse. Der Zwickauer Altstadtkern wurde im Rahmen der Neuerfassung des Denkmalbestandes durch das Landesamt für Denkmalpflege deshalb als Kulturdenkmal erfaßt. Bestandteil dieses Bereiches sind neben den Flächen innerhalb des Dr.-Friedrichs-Rings auch die jeweils außen direkt angrenzenden Grundstücke. Weiterhin liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelanlagen, vorrangig Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen und zu erhalten sind. Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, welche am 02.05.1996 in Kraft getreten ist.

6. *Behördeninterne Abstimmung*

Am 14.10.1992 wurde auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und des vorgestellten Konzeptes zur Nutzungsverteilung eine behördeninterne Ämterbeteiligung durchgeführt. Die Abstimmung des Grobkonzeptes der künftigen Nutzungsverteilung in der Innenstadt hat gezeigt, daß hinsichtlich der Ziele des Konzeptes grundsätzlich Übereinstimmung herrscht:

1. Erhalt der Nutzungsvielfalt
2. Gliederung und Verbesserung der Nutzungsstruktur
3. Schaffung von Rechtssicherheit.

Die zu dem vorgestellten Konzept darüber hinaus geäußerten Bedenken und Anregungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Es wird grundsätzlich begrüßt, daß die Wohnnutzung in der Innenstadt erhalten werden soll. Dem umfangreichen Wohnungsbestand in der Innenstadt kommt eine besondere Bedeutung zu.
2. Um eine attraktive Wohnnutzung zu gewährleisten, sollen vorhandene Grün- und Freiräume erhalten und ggf. neue geschaffen werden.
3. Zur Verbesserung der Immissionssituation in der Innenstadt wird der Verzicht auf emissionsträchtige Energieträger und die Verbesserung des passiven Schallschutzes gegenüber Verkehrslärm gefordert.
4. Bei der künftigen Planung soll dem Bedarf an sozialen Einrichtungen Rechnung getragen werden.
5. Den mit der zunehmenden Entwicklung der Innenstadt zu bewältigenden Verkehrsmengen (insbesondere im Bereich des ruhenden Verkehrs) muß durch Ausweisung geeigneter Standorte für Anlagen des ruhenden Verkehrs begegnet werden.
6. Das derzeitige Verhältnis der Wohnnutzung zu den übrigen Nutzungen (Dienstleistung, Handel, etc.) wird bzw. muß sich zugunsten eben dieser Nutzungen verändern, da diese bislang den Bedarf einer Großstadt nicht angemessen decken.

Die genannten Anregungen und Bedenken haben bei der Abwägung der Ziele für das Konzept Eingang gefunden und werden, soweit es in einem einfachen Bebauungsplan, der lediglich Aussagen zur geplanten Nutzungsverteilung trifft, möglich ist, berücksichtigt. Von Bedeutung sind bezüglich der Erarbeitung des B-Planes in erster Linie die unter Punkt 1 und 6 genannten Aussagen sowie mit Einschränkungen auch die Anregung Nr. 2.

IV. Ziele für das Plangebiet

1. *Allgemeine Ziele*

1.1. *Erhalt und Weiterentwicklung der vielfältigen Nutzungsstruktur*

Heute weist das Plangebiet eine vielfältige Nutzungsstruktur auf, deren Nutzungsdichte im Hinblick auf die Funktion der Innenstadt für die Gesamtstadt und für das Umland *entwicklungsfähig* und *entwicklungsbedürftig* ist.

Die Leitgedanken zur Entwicklung im Plangebiet lassen sich aus den Ergebnissen zum Rahmenplan Historischer Stadtkern mit Nordwestvorstadt, dem Landschaftsplan und den Verkehrskonzept zur Innenstadt ablesen.

Die Stadt Zwickau hat dabei als Oberzentrum im Ballungsraum Chemnitz - Zwickau städtische als auch regionale Aufgaben der Versorgung in einem geschätzten Einzugsbereich von nahezu 400.000 Menschen zu erfüllen. Dabei kommt dem historischen Stadtkern mit seinen vorhandenen Einrichtungen des Handels, des Wohnens, der Dienstleistung, der Kultur und der Wissenschaft (Westsächsische Hochschule) besondere Bedeutung zu.

Ziele für das Plangebiet müssen die Sicherung des Bestandes und dessen Entwicklung sein.

Schwerpunkte sollen der Ausbau des Handels und Dienstleistungsbereiches sowie der Erhalt von Wohnraum sein.

Ein weiterer Schwerpunkt zur Urbanisierung des Stadtkerns ist die Verbesserung der Erreichbarkeit mit ÖPNV. Aus diesem Grund ist der Ausbau des städtischen Straßenbahnnetzes nach Süden (Stadtteile Schedewitz und Planitz) unter Einbeziehung des Planbereiches vorgesehen.

Für die optimale Trassenführung durch den historischen Stadtkern werden der Bauleitplanung Untersuchungen vorgeschaltet. Die Vorzugsvariante wurde im Stadtrat beschlossen und soll im Rahmen des Bebauungsplanes genehmigt werden.
Zwickau ist seit je her aufgrund seines kompakten Zentrums und der nutzerfreundlichen Mischung von Kaufhäusern und kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen in kulturhistorisch und städtebaulich wertvoller Atmosphäre ein beliebter Einkaufsstandort.

Auch das Wohnen im Zentrum hat Tradition, wobei besonders in den durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägten Westteil des Zentrums bereits ab dem 1. Obergeschoß Wohnungen anzutreffen waren.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossene Fläche wird mit der weiteren gesellschaftlichen Entwicklung für die Anforderungen, die sich mit einer oberzentralen Metropole erforderlich machen, auf längere Sicht nicht auskommen, so müssen zu gegebener Zeit, insbesondere was die Entwicklung des östlichen Stadtkernteiles betrifft, der gegenwärtig infolge des Plattenwohnungsbaues als Wohngebiet funktioniert, weitere Bauleitplanungen folgen.

1.2. *Bildung unterschiedlicher Nutzungsschwerpunkte*

Die Innenstadt Zwickaus hat bezüglich des Handels einen Schwerpunkt in den bestehenden Fußgängerstraßen.

Ein Ausgangs- bzw. Endpunkt ist dabei der Hauptmarkt, der sich, früher Mittelpunkt der Altstadt, heute aufgrund der krassen Zweiteilung der Nutzungsstruktur (östlich des Hauptmarktes befindet sich ein reines Wohngebiet) zumindest mittelfristig in einer gewissen Randlage befindet.

Intention des einfachen B-Planes ist es, die vorhandenen Ansätze aufzugreifen und diese mit unterschiedlicher Zielrichtung zu Schwerpunkten bestimmter Nutzungsgruppen zu entwickeln. Die Bildung solcher Nutzungsschwerpunkte sowie die Ausformung von Übergangsbereichen fördert ein weitestgehend konfliktfreies Neben- und Miteinander.

2. *Ziele für die Nutzungsgruppen*

2.1. *Ziele für das Gewerbe*

Vorrangig bei der Betrachtung der gewerblichen Nutzung muß die Auflösung konfliktträchtiger Gemengelagen sein.

Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer direkten Emissionen (Produktionslärm, Gerüche, etc.) oder durch indirekt verursachte Immissionen auf die nähere Umgebung (z.B. Zu- und Abfahrtsverkehre) nicht mit den sie umgebenden Nutzungen in Einklang zu bringen sind, sollten ausgelagert werden. Da die bestehenden Gewerbebetriebe Bestandsschutz genießen, kann dieses Ziel nur durch Informations- und Beratungsgespräche im Kontext mit wirtschaftlichen Anreizen erreicht werden. Daneben ist von besonderer Bedeutung, daß künftig nur innenstadtverträgliche, also emissionsarme Gewerbeformen zugelassen werden.

2.2. *Ziele für den Handels- und Dienstleistungsbereich*

Die Zentren der Großstädte sind Kristallisationspunkte der Handels- und Dienstleistungsfunktionen. In der Regel gut erreichbar, wird das hier konzentrierte Angebot des periodischen und aperiodischen Bedarfs sowohl von den Bewohnern der Stadt als auch von denen des Umlandes nachgefragt.

Im Vordergrund steht die Stärkung und Weiterentwicklung des kleinteiligen Einzelhandels. Nur über Kleinteiligkeit ist Vielfalt zu erzielen, und damit ein wichtiger Aspekt für die Erlebnisqualität der Innenstadt zu gewährleisten. Auf der anderen Seite muß die Innenstadt auch Standort des großflächigen Einzelhandels, hier insbesondere des Kaufhauses sein. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Zahl und die Standorte derartiger "Magneten" so festzulegen, daß sie zu Polen werden, zwischen denen sich eine möglichst vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur entwickeln kann. Der Bebauungsplan bildet in Ost-West-Richtung folgende Schwerpunkte aus: Hauptmarkt, Marienplatz, Dr.-Friedrichs-Ring und Georgenplatz. Mittelfristig ist außerdem eine Entwicklung des Zentrum zur nördlichen Vorstadt hin gewünscht.

Aus diesem Grunde wird auch im Norden des Plangebietes die Ansiedlung eines Handelsschwerpunktes unterstützt. In der südlichen Innenstadt wird ein Schwerpunkt im Bereich des Kornmarktes gesetzt.

Eine zunehmend wichtige Funktion, gleichzeitig Indikator für die Aufenthaltsqualität einer Innenstadt, erfüllen die Einrichtungen der erlebnisorientierten Freizeit. Hierzu zählen neben Museen, Theater und Oper auch Kinos, Cafés, Gaststätten, Diskotheken und andere Veranstaltungsorte. Auch diese Funktion gilt es zu stärken und an Standorten weiterzuentwickeln, an denen sie nicht zur Beeinträchtigung für andere Nutzer (Bewohner) werden.

2.3. *Ziele für das Wohnen / Wohnumfeld*

Ein wesentlicher Teil der Geschoßflächen in der Innenstadt wird derzeit durch das Wohnen genutzt. In dem Maße, wie die anderen Nutzungen weiterentwickelt werden, wird die Wohnnutzung zurückgehen. Ziel muß es daher sein, das Wohnen in den Bereichen, die überwiegend durch diese Nutzung geprägt sind, zu schützen.

Ein weiteres anzustrebendes Ziel muß die qualitative Verbesserung der Wohnung und des Wohnumfeldes, also die Anhebung des Wohnungsstandards, die Verbesserung der Immissionssituation und der räumlichen Umgebung sein.

In den Bereichen, in denen die Wohnnutzung mit meist ökonomisch potenteren Flächenansprüchen konkurriert, beabsichtigt der Bebauungsplan, ein für das Zentrum einer Großstadt verträgliches oder besser zuträgliches Maß der Wohnnutzung festzulegen. Hierfür gibt es keine objektiven Kriterien und keine anhand von eindeutigen Parametern ermittelbare Verhältniszahl.

Auf der einen Seite ist zu berücksichtigen, daß der Wohnungsbestand im Zentrum Zwickaus ein wesentlicher Bestandteil der örtlichen Wohnungsversorgung ist. Durch eine völlige Verdrängung bzw. Reduzierung auf ein Minimum würden auch die anderen Funktionen in Mitleidenschaft gezogen werden. Zudem führt eine einseitige Ausrichtung auf Handel und Dienstleistung zu Strukturen, die in den Großstädten der alten Bundesländer mit dem Stichwort "Verödung" belegt wurden (vgl. Pkte. III. 2 und IV. 1). Darüber hinaus würde mit dieser auch räumlich einseitigen Schwerpunktbildung eine wünschenswerte Reparatur der Raum- und Nutzungsstruktur der gesamten Innenstadt verhindert.

Auf der anderen Seite ist die Bedeutung Zwickaus als Oberzentrum für das Umland mit den damit verbundenen Ansprüchen an das Nutzungsspektrum (Handel, Dienstleistungen, Kultur, Bildung) zu beachten

Das künftige Verhältnis von Wohnen zu den übrigen Nutzungen wird je nach Standort differieren. Es soll sich zum einen am Bestand orientieren, zum anderen an Lagekriterien wie Erreichbarkeit, verfügbare Freiräume oder Grad der Störanfälligkeit durch andere Nutzungen.

Grundsätzliche Zielstellung ist mit dem Bebauungsplan eine Stabilisierung und mögliche Erhöhung des Anteils an Wohnungen durch die Festsetzung dieser Nutzungsart für bestimmte Obergeschosse, ohne daß sie darauf beschränkt bleiben muß.

Diese Begrenzung läßt im Verhältnis der bebaubaren Fläche und den Regelungen gemäß § 34 BauGB formal gesehen auch ausreichende Entwicklungschancen für die anderen Zentrumsfunktionen zu.

Eine Bestimmung der Summe als Zielsetzung für Wohnen und Gewerbe kann mit dem einfachen Bebauungsplan nicht erfolgen.

Gemäß den Zielvorstellungen und Maßnahmen aus dem beschlossenen Rahmenplan für das Stadtzentrum, müssen zur Umsetzung und Konkretisierung dieser, entsprechende qualifizierte Bebauungspläne für Teilbereiche folgen.

2.4. *Ziele für die Grünflächen*

Die Zielstellung zu Regelungen für die Grünflächen soll sich entsprechend des Charakters der Planung (einfacher Bebauungsplan) auf die wichtigsten, zusammenhängenden Grünbereiche beschränken. Spezifische Festsetzungen sollen in späteren Planungen in Form von qualifizierten Bebaungsplänen Zug um Zug in Teilbereichen auch auf der Grundlage der beschlossen Rahmenplanung für das Stadtzentrum und die Nordvorstadt sowie des Stadtbodenkonzeptes erfolgen.

Der vorhandene Grünzug an den ehemaligen Wallanlagen hat für den Zentrumsbereich in kulturhistorischer, städtebaulicher und ökologischer Hinsicht herausragende Bedeutung und ist unbedingt zu sichern und fortzuentwickeln. Die im Abschnitt Grünsituation (vgl. Pkt. III) beschriebene Situation zeigt, daß durch geeignete Festsetzungen

- die Gesamtanlage als Grünflächen zu sichern ist,
- der Anteil der versiegelten Flächen (Zufahrten, Parkflächen) auf ein Mindestmaß zu reduzieren ist und
- der Gehölzbestand zu sichern und durch Neupflanzungen zu ergänzen ist.

Einen weiteren bedeutenden Grünbereich stellt die Parkanlage am Platz der Deutschen Einheit dar, welcher in die Festsetzungen einbezogen werden soll. Letztlich sollen im Bereich der Außenseite des Dr.-Friedrichs-Ringes eine zusammenhängende Baumallee durch baurechtliche Regelungen aufgrund ihrer Lage zum öffentlichen Straßenraum gesichert werden.

B. PLANUNGSERGEBNIS (INHALT DES BEBAUUNGSPLANES)

Alle im Folgenden genannten Prozentangaben und absoluten Zahlen zur Nutzungsstruktur beziehen sich auf den Zeitpunkt der Bestandsaufnahme. Sollte sich die tatsächliche Nutzungsstruktur während des Verfahrens verändert haben, so bleiben die Ergebnisse der Bestandsaufnahme dennoch ein wichtiges Indiz, um traditionelle Tendenzen ablesen und getroffene Festsetzungen begründen zu können.

I. Art der baulichen Nutzung

1. *WB - Besonderes Wohngebiet*

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem Katalog des § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume nur ausnahmsweise zulässig. Bestimmte Nutzungsarten von Läden und sonstigen Gewerbebetrieben, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen und Vergnügungsstätten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Tendenz, daß zunehmend Büronutzungen durch Wirtschaftsberater, Steuerberater, Anwälte, Ärzte u.ä. in die innenstadtnahen Wohngebiete Zwickaus drängen, ist eindeutig ablesbar. Diese Tendenz wird weiter anhalten, da die Mieten in diesen Gebieten vergleichsweise niedrig sind, die Lagegunst für o. g. Berufsgruppen eine relativ untergeordnete Rolle spielt. Die Ansiedlung weiterer sogenannter freier Berufe in größerem Umfang ist in den Wohngebieten städtebaulich nicht erwünscht. Daher werden für die besonderen Wohngebiete Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung von Gebäuden / Räumen durch freiberuflich Tätige getroffen.

Zudem wird festgesetzt, daß Tankstellen nicht zulässig sind. Die Wohngebiete liegen im unmittelbaren Innenstadtbereich. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen, aber auch aufgrund der Zielsetzung, das Wohnen attraktiv zu gestalten und schädliche Immissionen weitestgehend zu vermeiden, ist eine Ansiedlung von Tankstellen in den besonderen Wohngebieten unerwünscht.

Vergnügungsstätten werden in den besonderen Wohngebieten nicht zugelassen, da sie nicht mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes und den Schutzansprüchen des Wohnens zu vereinbaren sind. Eine qualitative Abwertung des Wohnumfeldes mit seinen gewachsenen Strukturen ist durch ein Vordringen dieser kapitalkräftigen Nutzungen zu befürchten. Für den Ausschluß bestimmter Nutzungsarten von Läden und sonstiger Gewerbebetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, spricht neben dem obengenannten die Tatsache, daß sich in unmittelbarer Nähe dieser Gebiete Vorschuleinrichtungen, Schulen sowie Kirchen und deren Einrichtungen befinden.

Quartiere 25, 28 und 29

Entsprechend ihrer besonderen, vielfältigen Nutzungsstruktur (s.u.) und ihrer Zentrumsnähe werden Teile der Quartiere 25, 28 und 29 an der Osterweihstraße, am Poetenweg, an der Bosestraße und an der Kreisigstraße als "Besondere Wohngebiete" festgesetzt. Auch in Zukunft sollen diese Bereiche als Wohnstandorte erhalten und entwickelt werden.

Ca. 90 % aller Gebäude in diesen Quartieren weisen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Wohnnutzung auf. Der Anteil der Gebäude mit reiner Wohnnutzung beträgt etwa 28 %. Berücksichtigt man in dieser Betrachtung die leerstehenden Wohnungen, so erhöht sich der Anteil der Gebäude mit reiner Wohnnutzung auf 59 %. Die Gebäude, in denen überhaupt nicht gewohnt wird, machen mit etwa 5 % einen geringen Anteil aus. Daraus resultiert ein Kontingent an Gebäuden mit Mischnutzung (Wohnnutzung mit anderen Nutzungen) von 36 %. Aber auch in diesen Gebäuden überwiegt das Wohnen, da Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sich in der Regel auf die EG-Zone beschränken.

Die letztgenannte Nutzungsstruktur findet sich schwerpunktmäßig in der Bosestraße, einem Straßenzug, der traditioneller Versorgungsschwerpunkt[1] der Nordstadt ist und entsprechend vielfältige und kleinteilige Einzelhandelsstrukturen aufweist. Die Gebäude mit reiner Wohnnutzung sind demgegenüber v.a. im Bereich Osterweihstraße, nördlicher Poetenweg und Kreisigstraße anzutreffen.

Blockinnenbereiche und Nebengebäude

Der gründerzeitliche Bestand an Nebengebäuden ist für die Quartiere 25, 28 und 29 typisch. Neben einem hohen Anteil an Leerstand werden sie vielfach als Garagen und Lagergebäude genutzt. Vereinzelt sind kleinere Gewerbebetriebe ansässig, die aber vom Emissionsgrad her durchaus im WB - Gebiet zulässig sind. Die Festsetzung sichert ausdrücklich den Erhalt dieser gewachsenen Strukturen.

Ausnahmen bilden zwei Betriebe im Poetenweg. Diese Betriebe sind hinsichtlich ihres Betriebsverhaltens nicht mit der Wohnnutzung vereinbar. Planungsziel ist es deshalb, die Betriebe auszulagern.

2. u. 2.1. *MI - Mischgebiete*

Der Bebauungsplan unterscheidet drei Typen von Mischgebieten.

Allen drei Mischgebieten (MI^0, MI^{W2} und MI^{W3}) gemein ist der Ausschluß von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie bestimmten Nutzungsarten von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

Der Ausschluß von Gartenbaubetrieben liegt in der ausgesprochen städtischen Struktur des Planungsgebietes begründet. Ziel ist es, die ohnehin knappen

[1] vergl. "Vorbereitende Untersuchungen, Zwickau Nordvorstadt", Stadtbau Treuhandgesellschaft mbH, Mai 1991

Freiflächen für solche Nutzungen zu reservieren, die die Zentrumsfunktion des Innenstadtbereiches stärken. Gartenbaubetriebe sind dazu nicht geeignet.

In den Mischgebieten MI^0, MI^{W2} und MI^{W3} sind Tankstellen unzulässig. Die so ausgewiesenen Bereiche liegen im unmittelbaren Stadtzentrum. Abgesehen von der Schwierigkeit, Tankstellen städtebaulich in einem historisch geprägten Stadtbereich verträglich zu integrieren, würde dies dem verkehrsplanerischen Ziel der Stadt, Fahrzeugverkehr aus der Innenstadt herauszuhalten, zuwiderlaufen.

Auch an der Crimmitschauer Straße sind Tankstellen nicht erwünscht, da sie hier aufgrund der raschen Abfolge von Knotenpunkten verkehrstechnisch problematisch sind.

Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten unzulässig. Der Ausschluß begründet sich insbesondere durch den besonderen Schutzanspruch des Wohnens gegenüber derartigen Nutzungen. Aus zahlreichen vergleichbaren Fällen ist belegt, daß die Wohnnutzung in solchen Lagen mittelfristig von diesen enorm kapitalkräftigen Nutzungen verdrängt wird. In dieser Begründung ist hinreichend verdeutlicht, welche Gründe die Stadt dazu veranlassen, das Wohnen, das ja noch in erheblichem Umfang vorhanden ist, im Innenstadtbereich zu erhalten. Darüber hinaus steht zu befürchten, daß die kleinteilige und zur Zeit noch wirtschaftlich sehr labile Geschäftsstruktur nachhaltig beeinträchtigt wird. Für den Ausschluß bestimmter Einzelhandelsbetriebe und sonstiger Gewerbebetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, gilt die unter "Besonderes Wohngebiet" formulierte Begründung.

Festsetzungen bezüglich der Wohnnutzung in den Mischgebieten MI^{W2} und MI^{W3}

Die Mischgebiete MI^{W2} und MI^{W3} sind vertikal gegliedert. Dies bedeutet, daß in den so bezeichneten Baugebieten ab dem 2. Obergeschoß bzw. ab dem 3. Obergeschoß nur das Wohnen zulässig ist. Um diese Festsetzung im Vollzug flexibler zu gestalten, ist folgende Ausnahmeregelung vorgesehen:

In den Geschossen, in denen nur das Wohnen zulässig ist, sind ausnahmsweise auch die anderen im Mischgebiet zulässigen Nutzungen möglich, wenn der entsprechende Flächenanteil, der dem Wohnen dadurch verlorengeht, in einem anderen Geschoß ersetzt wird. Voraussetzung ist, daß der Ersatz in den Geschossen vorgenommen wird, in denen nicht ausschließlich das Wohnen zulässig ist und daß er im selben Gebäude stattfindet.

Die Ausnahmeregelung ist notwendig, weil bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme deutlich wurde, daß sich bei vielen Gebäuden eine klare Trennung von Wohnen in den Obergeschossen und anderen Nutzungen in den darunter liegenden Geschossen nicht vornehmen läßt. Die Regelung gewährleistet, daß auch diese Fälle planungsrechtlich miterfaßt und legitimiert werden. In Zukunft ist es möglich, bspw. Anträge auf Nutzungsänderung flexibel zu handhaben, ohne das Planungsziel "Sicherung eines Mindestanteils an Wohnnutzung" aus den Augen zu verlieren.

Nachfolgend werden die Mischgebiete im einzelnen erläutert:

2.2. *MI⁰- Mischgebiet ohne Festsetzungen zur Wohnnutzung ab einem bestimmten Geschoß*

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem Katalog des § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2, Ziff. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2, Ziff. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2, Ziff. 8 BauNVO)

nicht zulässig.

Bestimmte Nutzungsarten von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Quartier 1

Der südliche Teil des Quartiers 1 stellt sich als ein in seiner Nutzungsstruktur sehr durchmischter Bereich dar. Während in den Obergeschossen das Wohnen und die Büronutzung vorherrschen, sind in den Erdgeschoßzonen vorwiegend Einzelhandel und Gewerbe ansässig.

Die Gewerbenutzung erstreckt sich auch über die Blockinnenbereiche, wo Nebengebäude zu Lager- und Bürozwecken genutzt werden. Diese Betriebe sind von ihrem Betriebsverhalten aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes als nicht störende Betriebe einzuordnen. Die Störungen, die das Wohnen in diesem Bereich beeinträchtigen, werden vielmehr vom Verkehr verursacht. In Anbetracht der Belastungen durch Verkehrsemissionen des Innenstadtringes soll das Wohnen in diesem Quartier nicht weiter ausgedehnt werden. Die bestehende Wohnnutzung - v.a. in den Obergeschossen - sollte allerdings unter Gewährleistung notwendiger passiver Immissionsschutzmaßnahmen erhalten bleiben. Die Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt dadurch gewahrt.

Als Nutzungen, die den Bestand zukünftig ergänzen könnten, kommen bspw. universitäre Nachfolgeeinrichtungen aus dem Dienstleistungsbereich (Copyshops etc.) in Frage.

Quartier 2

Die bisher hier ansässige gewerbliche Nutzung (Druckerei) wurde ausgelagert. Die vorhandene Baustruktur eignet sich wie bisher so auch zukünftig nicht für eine Wohnnutzung, so daß hier mit der Festsetzung MI⁰ eine am Bestand und an den zukünftigen Entwicklungen orientierte Regelungen getroffen wurde.

Quartiere 23, 24 und 25

Als Mischgebiete MI^0 sind die Eckbereiche der auf den Georgenplatz aufmündenden Quartiere 23 bis 25 festgesetzt.

Als städtebaulich wichtiger Platzbereich und als Endpunkt der Fußgängerachse Innere-Plauensche Straße / Äußere-Plauensche Straße soll sich die Bedeutung des Platzes auch in den angrenzenden Nutzungen widerspiegeln. Damit wird das in der städtebaulichen Konzeption formulierte Ziel, im Zuge der Einkaufsachse "Äußere-Plauensche Straße / Innere-Plauensche Straße" eine Abfolge von zentralen Platzbereichen mit einer Vielfalt von Nutzungen zu schaffen, planungsrechtlich umgesetzt. In den Platzgebäuden ist somit die Unterbringung von Wohnnutzung nicht das vorrangige Ziel. Vielmehr sollen sich vorrangig Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und andere Zentrumsnutzungen ansiedeln, gleiches gilt sinngemäß für den Abschnitt der Dr.-Friedrichs-Ring im Quartier 25. Im Zuge der Bahnhofstraße mindern verkehrlich bedingte Immissionsbelastungen die Wohnqualität erheblich, so daß neben dem Quartier 23 auch der westliche und östliche Teil des Quartiers 25 als MI^0 - also ohne Festsetzungen zur ausdrücklichen Sicherung des Wohnens - festgesetzt wird.

Quartiere 23, 28 und 29

Eine vertikale Gliederung zum Schutz der Wohnnutzung scheint in diesen Gebieten nicht angezeigt. Aufgrund der beträchtlichen Belastungen durch Verkehrsimmissionen soll das Wohnen im weiteren städtebaulichen Entwicklungsprozeß nicht explizit gefördert werden. Der vorhandene Bestand an Wohnnutzung bleibt planungsrechtlich unberührt.

2.3. MI^{W2} - Mischgebiet mit Festsetzungen zur Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoß

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem Katalog des § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind

- *Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2, Ziff. 6 BauNVO)*
- *Tankstellen (§ 6 Abs. 2, Ziff. 7 BauNVO)*
- *Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2, Ziff. 8 BauNVO)*

nicht zulässig.

Bestimmte Nutzungsarten von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im 2. Obergeschoß sowie in allen Folgegeschossen ist nur Wohnnutzung zulässig.
Ausnahmsweise sind ab dem 2. Obergeschoß auch

- *Geschäfts- und Büroräume,*
- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige Gewerbebetriebe und*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

zulässig, wenn der durch die Gliederung vorgegebene Geschoßflächenanteil für die Wohnnutzung, bezogen auf das jeweilige Gebäude, gewahrt bleibt.

Die Festsetzung bezieht sich in erster Linie auf die zentrumsnahen Bereiche, die einen überproportional hohen Anteil an Wohnnutzung aufweisen. Im städtebaulichen Entwicklungsprozeß wird es trotz einer solchen Festsetzung langfristig zu einer Reduzierung der Wohnnutzung zugunsten von Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen kommen. Um aber einen Mindestanteil an Wohnen planungsrechtlich zu sichern, ist ab dem 2. Obergeschoß nur Wohnnutzung zulässig.

Alter Steinweg / Gewandhausstraße (Quartiere 15, 16 und teilw. 18)

Die bezeichneten Quartiere liegen im unmittelbaren Grenzbereich zwischen den Wohngebieten der östlichen Innenstadt und den "Geschäftsvierteln" der westlichen noch erhaltenen Altstadt. Es wird angestrebt, langfristig eine Annäherung der unterschiedlichen Teilbereiche mit einem behutsamen Übergang Kerngebiete - Wohngebiete zu erreichen. Um eine derartige Entwicklung zu ermöglichen, werden die Übergangsbereiche als Mischgebiete mit Sicherung der Wohnnutzung ab dem 2. OG festgesetzt.

Hauptstraße

Die Hauptstraße als Einkaufsstraße im nördlichen Altstadtbereich weist auf der westlichen Seite vorwiegend gründerzeitliche Bebauung und auf der östlichen Seite teilweise Neubebauung auf.

Im Erdgeschoß dominiert z.Zt. der Bestandsaufnahme die Einzelhandelsnutzung mit 75 %. Dienstleistungen, Gaststätten und Gemeinbedarfseinrichtungen haben geringe Anteile von je 5 %. Der Leerstand ist mit 10 % vergleichsweise hoch. Im 1. Obergeschoß kehren sich die Vorzeichen um: mit 60 % überwiegt die Wohnnutzung gegenüber Anteilen von etwa 5 % (Einzelhandel), 10 % (Dienstleistungen) und immerhin 17,5 % Leerstand. Im 2. Obergeschoß dominiert die Wohnnutzung mit 75 %. Für die Folgegeschosse sind bezogen auf die Gesamtheit der Gebäude keine Prozentangaben möglich, da einige Gebäude insgesamt nur über 3 Vollgeschosse verfügen. Aber auch hier beherrscht die Wohnnutzung das Nutzungsspektrum eindeutig. Als besonderes Merkmal ist die homogene Nutzungsstruktur im gesamten Straßenverlauf sowohl in vertikaler als auch in horizontaler Ebene hervorzuheben. In keinem anderen innerstädtischen Bereich Zwickaus ist durchgängig eine so klare Gliederung zwischen der Erdgeschoßnutzung (Einzelhandel, Dienstleistung) und den Folgegeschossen (überwiegend Wohnnutzung) zu verzeichnen.

Die Festsetzung MI^{W2} läßt unberührt, daß zukünftig Einzelhandel und Dienstleistungen neben dem Erdgeschoß auch verstärkt im 1. Obergeschoß Platz finden können. Potentiale dafür sind angesichts des Leerstandes von 17,5 % im 1. Obergeschoß und angesichts der Entwicklung in der nördlichen Vorstadt vorhanden.

Marienstraße

Die vertikale Gliederung gestaltet sich in der Marienstraße ähnlich wie in der Hauptstraße. Mit 57 % führt der Einzelhandel im Erdgeschoß das Nutzungs

spektrum an. Der Leerstand hat hier einen überaus großen Anteil von 35 % zu verzeichnen, während die Dienstleistungsnutzung mit 7 % vertreten ist. Im 1. Obergeschoß hat die Wohnnutzung einen Anteil von 53 % und der Leerstand einen Anteil von 39 %. Ungefähr dieses Verhältnis setzt sich auch in den Folgegeschossen fort.

In der horizontalen Verteilung polarisieren die Nutzungen: aufgrund des schlechten baulichen Zustandes der Gebäude konzentriert sich der Leerstand auf den nördlichen Teil der Marienstraße, die zum Teil noch mittelalterliche Bausubstanz aufweist. Der Einzelhandel ist schwerpunktmäßig im südlichen Abschnitt in der Nähe der Fußgängerzone angesiedelt.

Mit der Tatsache, daß durch das neue Kaufhaus in der Schwanengasse und auch in der nördlichen Vorstadt der innerstädtische Einkaufsbereich nach Norden erweitert wurde, ergeben sich Potentiale für zusätzliche Einzelhandelsnutzungen im Zuge der Marienstraße. Insgesamt ist ein Gleichgewicht zwischen Wohnen und anderen Nutzungen städtebaulich erwünscht und durch die Festsetzung sowie durch den vorhandenen Bestand (bis auf die mittelalterlichen Bereiche verfügen die Gebäude über drei bis vier Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoß) auch gewährleistet.

Magazinstraße

Die Magazinstraße ist die älteste Handwerkerstraße Zwickaus mit fast geschlossener mittelalterlicher Bausubstanz im mittleren und nördlichen Teil. Diese Gebäude verfügen über nur zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoß, während die im südlichen Teil vorhandenen Gebäude aus der Gründerzeit über drei Vollgeschosse plus Dachgeschoß verfügen.

Das Nutzungsspektrum stellt sich wie folgt dar: Das Erdgeschoß ist geprägt durch Einzelhandelsnutzungen (46 %) sowie Dienstleistungen und Leerständen (je 23 %). Im 1. Obergeschoß nimmt die Wohnnutzung (54 %) den größten Anteil ein, gefolgt vom Leerstand (31 %). In den Folgegeschossen dominiert das Wohnen.

Die vorhandene Nutzungsstruktur im Erdgeschoß zeigt, daß die Magazinstraße bereits heute wichtiger Bestandteil des zentralen innerstädtischen Einkaufsbereiches ist. Diese Funktion soll durch die getroffene Festsetzung weiter gestärkt werden. Gleichzeitig ist die Wohnnutzung in den Obergeschossen gesichert.

Peter-Breuer-Straße

In der Peter-Breuer-Straße ist vorwiegend der nördliche Teil als Mischgebiet MI^{W2} ausgewiesen.

Die Peter-Breuer-Straße ist trotz ihrer zentralen Lage keineswegs, wie etwa die Magazinstraße, vom Einzelhandel geprägt. In der Vergangenheit wurde hier in erster Linie gewohnt. Auch heute noch ist die Wohnnutzung dominierend. Allein zwei Gebäude (10 %) wiesen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme

durchgängig Wohnnutzung auf - also auch im Erdgeschoß. In den Obergeschossen ist die Wohnnutzung durchschnittlich mit 50 % vertreten. Demgegenüber steht ein enorm hoher Anteil an Leerständen (ca. 45 %). Auch hier ist davon auszugehen, daß der Großteil der Leerstände sich aus ehemaligen Wohnungen zusammensetzt, die aufgrund des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bewohnbar sind.

Weiterhin fällt auf, daß Dienstleistungseinrichtungen und Gaststätten sich vermehrt ansiedeln. Die Peter-Breuer-Straße wird auch in Zukunft speziell für diese Nutzungsgruppe interessant sein. Eine Entwicklung in Richtung Dienstleistung durchmischt mit Wohnnutzung ist planerisch durchaus erwünscht. Mit der vorgesehenen Festsetzung wird diese Zielsetzung planungsrechtlich umgesetzt.

Quartier 25

Die Festsetzung bezieht sich in diesem Quartier auf einen Bereich, der aufgrund seiner Lage und wegen der anzutreffenden Immissionssituation für eine Wohnnutzung geeignet ist. Ein Mindestanteil der Wohnnutzung wird daher bei künftigen Bauvorhaben in diesem zum großen Teil unbebauten Teilbereich des Quartiers gefordert. Die Festsetzung als Mischgebiet wird daneben der Tatsache gerecht, daß in derartigen "Hinterhofsituationen" traditionell gewerbliche Nutzungen anzutreffen sind.

2.4. *MI^{W3} - Mischgebiet mit Festsetzungen zur Wohnnutzung ab dem 3. Obergeschoß*

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem Katalog des § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind

- *Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2, Ziff. 6 BauNVO)*
- *Tankstellen (§ 6 Abs. 2, Ziff. 7 BauNVO)*
- *Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2, Ziff. 8 BauNVO)*

nicht zulässig.

Bestimmte Nutzungsarten von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im 3. Obergeschoß sowie in allen Folgegeschossen ist nur Wohnnutzung zulässig.

Ausnahmsweise sind ab dem 3. Obergeschoß auch

- *Geschäfts- und Büroräume,*
- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige Gewerbebetriebe und*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

zulässig, wenn der durch die Gliederung vorgegebene Geschoßflächenanteil für die Wohnnutzung, bezogen auf das jeweilige Gebäude, gewahrt bleibt.

Durch diese Festsetzung wird dem kleinteiligen Handel Entwicklungsspielraum gegeben. In Kauf genommen wird dabei, daß das Wohnen ggf. auf ein Minimum zurückgedrängt wird. Die MI^{W3} - Festsetzung bezieht sich zum einen auf

die Bereiche entlang der Äußeren Plauenschen Straße. Hier soll sich der kleinteilige Handel zwischen den zentralen Kreuzungs- und Platzbereichen mit ihren Kaufhäusern etablieren können. Die Lage des Quartiers 9 ist durch die Nähe zu den zentralen Platzbereichen vergleichbar. Im Quartier 18 erfüllt die Mischgebietsfestsetzung eine "Pufferfunktion" zwischen allgemeinem Wohngebiet und Kerngebiet.

Äußere Plauensche Straße

Die geschoßweise Nutzungsverteilung unterscheidet sich nicht grundlegend von der der Inneren Plauenschen Straße. Das Erdgeschoß nimmt hauptsächlich Einzelhandelsnutzungen auf, die Obergeschosse das Wohnen. Allerdings ist der Anteil der Wohnnutzung erheblich höher als in der Inneren Plauenschen Straße. Dies zeigt, daß die Äußere Plauensche Straße ein klassischer innerstädtischer Wohnstandort ist mit einem auf das Zentrum ausgerichteten starken Geschäftsbesatz.

Die innerstädtische Entwicklung Zwickaus wird sich mittelfristig in Richtung westlicher Vorstadt orientieren. Hier bestehen Anknüpfungspunkte zum Hauptbahnhof und zur zentralen Umsteigestelle des ÖPNV. In diesem Zusammenhang wird die Äußere Plauensche Straße als Verlängerung der Fußgängerachse Innere Plauensche Straße eine zunehmend bedeutendere Rolle übernehmen. Dieser Funktion kann sie nur gerecht werden, wenn sie zentrumstypische Nutzungen in hohem Umfang aufnimmt. Aus diesem Grunde sieht die Planung mit der Sicherung des Wohnens erst ab dem 3. Obergeschoß in ausreichendem Maße Entwicklungspotentiale für derlei Nutzungen vor.

Quartier 9

Sowohl mittelalterliche Bausubstanz als auch Gebäude aus der Gründerzeit prägen das Quartier 9. Fast alle Nutzungsarten sind hier in nahezu gleicher Stärke vertreten.

Die Festsetzung eines Großteils des Quartiers als MI^{W3} gewährleistet den Fortbestand dieser Nutzungsstruktur. Die Ausweisung als Mischgebiet erfolgt, da hier die Wohnnutzung in einem noch starken Umfang vorhanden ist. Aufgrund der besonderen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptmarkt und zu den Einkaufsachsen müssen jedoch dem Handel und den Dienstleistungen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden, so daß eine Festschreibung der Wohnnutzung erst ab dem 3. Obergeschoß gerechtfertigt ist.

Die Erdgeschoßzone ist geprägt durch die Einzelhandelsnutzung. Die Obergeschosse der Gebäude stehen bis auf wenige Ausnahmen leer.

Die Besonderheit des Quartiers ist seine Lage zwischen der Kerngebietsnutzung am Hauptmarkt (Quartier 11) und dem im östlichen Teil liegenden Wohngebiet. Um Konflikte aufgrund einer unmittelbaren Nachbarschaft von Kerngebiet und Wohngebiet zu vermeiden, wird dieses Quartier im Sinne eines "Puffers" als Mischgebiet (MI^{W3}- bzw. MI^{W2} - Gebiet) ausgewiesen.

3. u. 3.1. MK - Kerngebiete

Der Bebauungsplan setzt zwei unterschiedliche Arten von Kerngebieten fest.

In beiden Kerngebieten - MK^{0} und MK^{W3}- werden bestimmte Arten von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (§ 7 Abs. 2, Ziff. 2 BauNVO sowie Tankstellen ausgeschlossen.

Für beide Kerngebiete gilt, daß - anders als bei den Mischgebieten - nur eine besondere Form der Vergnügungsstätten, nämlich Spielhallen, Sex-Shops, Peep-Shows und ähnliche Anlagen nicht zugelassen werden. Aufgrund der Erfahrungen aus anderen Städten gilt es als sicher, daß durch gehäuftes Auftreten derartiger Vergnügungsstätten ein Verdrängungsprozeß in der Geschäftsstruktur und damit einhergehend eine Veränderung der Besucherstruktur hervorgerufen wird. Insgesamt kann dieser Prozeß zu einer Herabsetzung des Niveaus im Geschäftsbereich führen.

Tanzcafés, Nachtbars, Discotheken und ähnliche Einrichtungen, sie fallen ebenso unter den Begriff Vergnügungsstätten, sind demgegenüber zulässig.

In den Kerngebieten erfolgt der Ausschluß von Tankstellen aus den gleichen Gründen wie in den Mischgebieten. Auch und vor allem hier ist eine städtebauliche Integration kaum vorstellbar. Ebenso sind Tankstellen im Kernbereich unvereinbar mit der Zielsetzung, den Kfz-Verkehr in der Innenstadt so weit wie möglich zu reduzieren.

Festsetzungen bezüglich der Wohnnutzung im Kerngebiet MK^{W3}

Kerngebiete - bzw. Randbereiche von solchen Kerngebieten - die aufgrund ihrer stadträumlichen Lage einerseits dem Handel / den Dienstleistungen Entwicklungsmöglichkeiten geben sollten, die aber andererseits traditionelle Wohnstandorte repräsentieren, werden im Bebauungsplan als MK^{W3} festgesetzt. Für diesen Kerngebietstyp wird - wie bereits für die MI^{W3} - Gebiete - die Wohnnutzung ab dem 3. Obergeschoß festgeschrieben, um auch hier einen Mindestanteil Wohnraum zu sichern, ohne dabei die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes zu verändern.

Im Folgenden werden die Kerngebiete MK^0 und MK^{W3} näher erläutert.

3.2. *MK^0 - Kerngebiet ohne Festsetzungen zur Wohnnutzung ab einem bestimmten Geschoß*

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem Katalog des § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO.

- *Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (§ 7 Abs. 2, Ziff. 2 BauNVO)*

- *Tankstellen (§ 7 Abs. 2, Ziff. 5 BauNVO)*

sind nicht zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen im Sinne des § 7 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Hauptmarkt

Bis auf die o. g. Anlagen sind alle im Kerngebiet allgemein zulässigen Anlagen zulässig. Damit wird der Hauptmarkt als Zentrum der Innenstadt seiner zukünftigen Funktion, in erster Linie der Dienstleistung und dem Einzelhandel wirtschaftliche Entwicklungsspielräume zu bieten, gerecht.

Insbesondere bedeutet dies, daß die v.a. im 3. und 4. Obergeschoß noch relativ stark vertretene Wohnnutzung (Anteile von 37 % bzw. 55 %) planungsrechtlich auf ihren Bestand reduziert wird, sofern es sich nicht um Wohnungen handelt, die im Kerngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Die übrige Nutzungsstruktur wird klar von Einzelhandel, Dienstleistung, Restaurants und Gaststätten (zentrumsspezifische Nutzungsstruktur) beherrscht. Diese machen im Erdgeschoß allein einen Anteil von 75 % aus, bei einem Leerstand von 23 %.

Marienplatz

Der Marienplatz wird mit der ihn umgebende Bebauung entsprechend seiner städtebaulichen Bedeutung als Kerngebiet festgesetzt. Die Lage im Einflußbereich des Hauptmarktes und gleichzeitig als Endpunkt bzw. Verbindung wichtiger Einkaufszonen begründet diese Festsetzung.

Eckbereich Äußere Plauensche Straße - Dr.-Friedrichs-Ring - Schumannstraße/ Quartier 22

Die Höherzonierung des genannten Eckbereiches und des Quartiers 22 zu Kerngebieten ist ein weiterer Beitrag, planungsrechtlich die städtebauliche Zielkonzeption, im Zuge der Einkaufsachse "Äußere Plauensche Straße / Innere Plauensche Straße" eine Abfolge von zentralen Platzbereichen zu schaffen, umzusetzen. Darüber hinaus ist das gesamte Quartier 22 sehr hohen verkehrlichen Immissionen ausgesetzt, die es für eine Wohnnutzung ungeeignet erscheinen lassen. Die besondere städtebauliche Funktion dieser Platzbereiche (Lage am Kreuzungspunkt wichtiger Verkehrsbeziehungen) - es sind dies der Hauptmarkt mit dem Marienplatz, der Kreuzungsbereich Äußere Plauensche Straße / Dr.-Friedrichs-Ring und der Georgenplatz - soll durch eine höhere Nutzungsintensität und -vielfalt unterstrichen werden.

Dr.-Friedrichs-Ring / Amtsgerichtsstraße

Für die Bereiche entlang des Dr.-Friedrichs-Ringes und an der Amtsgerichtsstraße gilt ebenso, daß sie aufgrund der verkehrlichen Immissionen für eine Wohnnutzung nur bedingt geeignet erscheinen. In dieser verkehrsgünstig gelegenen Ringzone mit Fühlungsvorteilen zu öffentlichen Einrichtungen wird zudem die Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen gewünscht. Die Entwicklung der Tertiärisierung hat hier bereits eingesetzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wiesen 71 % aller Gebäude mindestens eine Dienstleistungsnutzung auf. In 23 % der Gebäude waren Einrichtungen des Gemeinbedarfs vertreten.

Quartier 6 zwischen Schwanengasse und Innere Plauensche Straße

Der Gebäudebereich südlich der Schwanengasse wird bis auf einen Abschnitt an der Inneren Plauenschen Straße als Kerngebiet festgesetzt. Damit soll das Funktionsdreieck (insbesondere Handel/Dienstleistung) Hauptmarkt - Neumarkt - Georgenplatz, einen zentralen Schwerpunkt erhalten. Umfangreicher Leerstand in der Marien- und Magazinstraße sowie ein vorhandenes Kaufhaus bilden für die Umsetzung gute Ansatzpunkte.

Innere Schneeberger Straße - Münzstraße - Kornmarkt

Die Quartiere 10 am Kornmarkt und 11 an den Verbindungsstraßen zum Hauptmarkt sollen die kerngebietstypische Nutzungsstruktur - ergänzt durch Beherbergungsgewerbe - in das südliche Zentrum ausweiten. Dieser Bereich war bisher wegen der umfangreichen unbebauten Flächen und dem Leerstand weitestgehend städtebaulich ungelöst.

Quartier 32 zwischen Schillerstraße und Teichstraße

In Fortführung der Laufachse Hauptmarkt - Kornmarkt - Schwanenteichpark soll ein Endpunkt kerngebietstypischer Entwicklung und zugleich ein Auftakt für Zentrumsbesucher mit PKW geschaffen werden. Am Standort bietet sich auf den weitestgehend unbebauten Flächen, auch wegen der verkehrsgünstigen Lage, eine Kombination von großflächigem Einzelhandel und mehrgeschossigem Parken in direkter Citylage an.

3.3. MK^{W3} - Kerngebiet mit Festsetzungen zur Wohnnutzung ab dem 3. Obergeschoß

MK^{W3} - Gebiet in Verbindung mit MK^{0} - Gebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem Katalog des § 7 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen und Nutzungsarten sind

- *Anlagen, wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (§ 7 Abs. 2, Ziff. 2 BauNVO)*

- *Tankstellen (§ 7 Abs. 2, Ziff. 5 BauNVO)*

nicht zulässig,

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen im Sinne des § 7 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im 3. Obergeschoß sowie in allen Folgegeschossen ist nur Wohnnutzung zulässig.

Ausnahmsweise sind ab dem 3. Obergeschoß auch

- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume*
- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,*
- *sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

zulässig, wenn der durch die Gliederung vorgegebene Geschoßflächenanteil für die Wohnnutzung, bezogen auf das jeweilige Gebäude, gewahrt bleibt.

Innere Plauensche Straße

Der Besatz mit Geschäften, Büros und Gaststätten ist im Erdgeschoß, v.a. aber auch im 1. Obergeschoß sehr hoch. Die Innere Plauensche Straße zeichnet sich durch ihre Kleinteiligkeit und Vielfalt in der Nutzung aus. Neben den Platzbereichen, die in der Ost-West-Achse liegen und als Kerngebiete "Pole" bilden bzw. Magnetfunktion haben sollen (Hauptmarkt, Marienplatz, Dr.-Friedrichs-Ring, Georgenplatz) ist die Innere Plauensche Straße somit ein attraktiver Standort für den Handel. Diese Nutzungsstruktur soll weiter ausgebaut werden. Um aber die Wohnnutzung aus diesem Kernbereich nicht völlig zu verdrängen, wird ein Mindestanteil Wohnen gesichert, dennoch bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt.

Quartier 14

Die Festsetzung des nördlichen Teils des Quartiers als Kerngebiet mit MK^{W3} - Festsetzung zielt ebenfalls auf die Ausdehnung der "Einkaufszonen" nach Norden hin ab. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang die bessere Anbindung der nördlichen Vorstadt und der dort geplanten Einkaufsbereiche an das Zentrum beabsichtigt. Gleichzeitig wird - wenn auch in geringem Umfang - in diesem Teilbereich ebenfalls ein Mindestmaß an Wohnraum gesichert.

Quartier 10

Das Quartier am Kornmarkt wurde vollkommen neu überplant. Um auch in dieser städtebaulich bevorzugten Lage neben den Hochschulnutzungen Akzente setzen zu können, gleichzeitig aber entlang der Inneren Schneeberger Straße ein Mindestmaß an Wohnen zu sichern, wird für das Quartier die Festsetzung MK^{0} in Verbindung mit MK^{W3} getroffen.

4. *SO - Sonstiges Sondergebiet "Hochschule"*

Das Sondergebiet Hochschule dient zu Lehr- und Forschungszwecken, der Unterbringung der Auszubildenden und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes

zulässig sind:

Lehr- und Forschungsgebäude und Anlagen
Studentenwohnheime sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Verwaltungsgebäude
Mensagebäude

ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Schank- und Speisewirtschaften
sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, die im sachlichen Zusammenhang mit dem Hochschulbetrieb stehen.

Der gesamte Hochschulbereich in den Quartieren 1, 2 und 8 ist als Sondergebiet "Hochschule" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Die Hochschule steigert mit ihren Folgeeinrichtungen und mit den Fühlungsvorteilen, die sie mit sich bringt, die Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt. Daher sichert der Bebauungsplan den Standort und die entsprechenden Flächen durch Festsetzung als Sondergebiet "Hochschule".

5. *Flächen für den Gemeinbedarf*

Als Gemeinbedarfseinrichtungen sind in diesem Bebauungsplan

- Gebäude der öffentlichen Verwaltung (Rathaus, Gericht u. ä.),
- Schulen, Vorschuleinrichtungen und
- Kirchen bzw. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

festgesetzt.

Im Quartier 8 finden sich die unter Denkmalschutz stehenden sog. "Priesterhäusern". Diese möglicherweise ältesten Gebäude Sachsens sollen in Verbindung mit benachbarten Bereichen zu einem funktionell zusammenhängenden Komplex ausgebildet werden. Neben den Funktionen eines Museums sollen hier auch Ausstellungen zu aktuellen Themen stattfinden. In den Gebäuden der Peter-Breuer-Straße werden sich traditionelle, nicht störende Handwerksbetriebe mit "Vorführfunktion" ansiedeln können. Die besondere Zweckbestimmung dieses Bereiches wird durch die Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" planungsrechtlich gesichert.

II. Flächen für Versorgungsanlagen

Der Bebauungsplan setzt zwei Flächen für Versorgungsanlagen fest. Die Anlagen befinden sich im Quartier 28, nördlich des Georgengymnasiums (Gleichrichterunterwerk) und im Quartier 32 an der Teichstraße (Vermittlungsstelle Telekom).

III. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen ist der vorhandene Vegetationsbestand von Bäumen, Hecken und bodendeckender Vegetation dauerhaft zu erhalten. Pflege und Entwicklungsmaßnahmen sind in Übereinstimmung mit den bestätigten Planungen „Rahmenplan historischer Stadtkern mit der Nordvorstadt vom 27.2.1997, Stadtbodenkonzept vom 17.4.1997 und Landschaftsplan vom 27.2.1997 zulässig. Abgängige Vegetationsbestände sind gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind ausschließlich heimische, standortgerechte Arten fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stellplätze sind nicht zulässig.

Grundstücksein- und ausfahrten

Sind Grundstücke nur über die als Grünfläche festgesetzten Bereiche erschließbar, so ist je Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von drei Metern zulässig. Ausnahmen bezüglich der Anzahl bzw. Breite der Ein- und Ausfahrten sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß dies zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke erforderlich ist. Grundstückszufahrten im Bereich der Grünflächen sind in sandgeschlemmter Decke auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß dies zur bestimmungsmäßigen Nutzung der Grundstücke erforderlich ist.

Gegenstand der Festsetzung sind in erster Linie die Grünbereiche der ehemaligen Wallanlagen, ein städtebauliches Element, das den Stadtgrundriß sowie das äußere Erscheinungsbild der Innenstadt nachhaltig prägt. Diese Bereiche sind zunehmend in ihrem Bestand, bspw. durch die Anlage von überbreiten Wegen und Stellplatzanlagen gefährdet.

Die Festsetzungen zielen zunächst auf den Erhalt stadträumlich bedeutender Grünflächen und auf die Sicherung eines zusammenhängenden Grüngürtels ab, weniger auf die Art und Weise der Gestaltung dieser Grünfläche. Daher ist eine Differenzierung in private oder öffentliche Grünflächen unerheblich. Ergänzend wird über "Örtliche Bauvorschriften" gesichert, daß im Bereich des Grünzuges keine weitere Versiegelung der Flächen durch Zufahrten erfolgt. Dazu wurden spezielle Planungen wie die „Rahmenplanung Historischer Stadtkern mit der Nordvorstadt" vom 27.02.1997 und das „Stadtbodenkonzept" vom 17.04.1997 beschlossen, die zu diesen Bereichen Vorgaben zur weiteren Entwicklung enthalten. Neben der Gestaltung soll auch die Bepflanzung beidseitig des Dr.-Friedrich-Rings auf den Fußwegen mit Alleebäumen gesichert bzw. ergänzt werden.

IV. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der Bebauungsplan setzt an drei Stellen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit fest.

Schumannstraße 1

Ein Teil des öffentlichen Gehweges des Dr.-Friedrich-Ringes ist mit einer Arkade des Gebäudes Schumannstraße 1 bestanden. Der Allgemeinheit ist hier in der EG - Zone ein Gehrecht einzuräumen.

Schillerstraße / WHZ

Zwei Gebäude der Hochschule werden durch eine Überbauung der Schillerstraße miteinander verbunden. Auch hier ist der Allgemeinheit in der EG - Zone ein Geh- bzw. Fahrrecht recht einzuräumen.

Klosterstraße / WHZ

Ein Teil des öffentlichen Gehweges der Klosterstraße ist mit einer Arkade des Hochschulgebäudes überbaut. Der Allgemeinheit ist hier in der Erdgeschoßzone ein Gehrecht einzuräumen.

V. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes

Lärmschutz
An den durch Planzeichen bestimmten Fassadenflächen werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Bemessung der Lärmschutzeinrichtungen zur Erzielung eines entsprechenden Innenraumpegels ist vor Baubeginn an Ort und Stelle für jedes Gebäude auf der Grundlage der 24. BImSchV zu prüfen und zu entscheiden.

Erschütterungsschutz
Im Bereich des Gewandhauses, Puppenbühne und Rathaus sind in dem eingleisigen Staßenbahnabschnitt einschl. den zweigleisigen Übergängen besondere Gleisbettkonstruktionen zum Erschütterungsschutz vorzusehen.

Im Zusammenhang mit der Einordnung der Straßenbahntrasse durch das Plangebiet machen sich Festsetzungen zum Lärm- und Erschütterungsschutz erforderlich. Grundlage dafür bilden die Gutachten des SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH (Schall-Immisionsprognose und Schall- und Erschütterungsprognose) im Bereich zwischen Neumarkt und Internat HTW. Danach wurden unter Anwendung der 16. BImSchV Maßnahmen ermittelt, die sich auf die Notwendigkeit des Einbaues von Schallschutzfenstern an bestimmten Fassaden in der Gewandhausstraße und am Alten Steinweg sowie die spezielle Gleisbettausbildung zum Erschütterungsschutz im Bereich des Gewandhauses (Theater) beziehen.

Der einfache Bebauungsplan setzt sich in der Abwägung mit den Stellungnahmen/Belangen der Fachbehörden und den Bedenken der Bürger auseinander. Er bestimmt Flächen für Schallschutzmaßnahmen an Gebäudefassaden sowie Flächen für Maßnahmen zum Erschütterungsschutz in Gleisbereichen.

Hierbei handelt es sich um Festsetzungen „dem Grunde nach". Die Erforderlichkeit entsprechender Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen muß dabei vor Baubeginn konkret an Ort und Stelle für jeden Abschnitt geprüft und entschieden werden. In diesem Zusammenhang ist dann auch die Bewertungsgrundlage (DIN 18005 bzw. 16. BImSchV) für entsprechende Maßnahmen zu bestimmen und anzuwenden.

Auf der Grundlage der genannten Gutachten werden folgende Oberbauarten empfohlen:

- Im Bereich Gewandhaus tief abgestimmtes Masse-Feder-System; kontinuierlich hochelastische Schienenlagerung im schotterlosen Oberbau.

- Im Bereich außerhalb des Gewandhauses kontinuierlich elastischte Schienenlagerung im schotterlosen Oberbau.

Der Baulastträger hat gemäß geltenden Recht angemessene Kosten (z. B. Lärmschutzfenstereinbau) zu erstatten.

Im Straßenbahnprojekt sind Kosten entsprechend der Gutachten eingestellt.Mit den genannten Festsetzungen wird grundsätzlich sichergestellt, daß die Belange zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen infolge des Straßenbahnbaus gewürdigt bleiben, ohne daß öffentlich oder private Interessen unzumutbar eingeschränkt werden.

C. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Wie in den Grundsätzen zur Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gefordert, ist in dieser Planung (einfacher Bebauungsplan) unter der Zielstellung einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander eingegangen worden. Vergleiche dazu die erläuterten und begründeten Festsetzungen.

Das sind insbesondere die Belange

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

in den Festsetzungen zu:

- Art der baulichen Nutzung
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Kennzeichnung von Altlastenstandorten
- besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die **Wohnbedürfnisse, die kulturellen und sozialen Bedürfnisse** der Bevölkerung werden mit der Planung in soweit berührt und positiv beeinflußt, daß mit den Festsetzungen in der Innenstadt ein Mindestmaß an Wohnbestand erhalten bleibt (Misch- und Kerngebiete mit Wohnungsbindung) als auch weiterentwickelt werden kann (Besondere Wohngebiete). Mit der Festsetzung besteht insbesondere der Ausbau zentraler Einrichtungen der Kultur und der sozialen Versorgung.

Die Belange der **Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes** werden besonders in den Festsetzungen zu:

- Art der baulichen Nutzung
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Kennzeichnung des Denkmalschutzes
- besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

Die Belange des **Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind in den Festsetzungen zu:

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Kennzeichnung von Altlastenstandorten
- besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

soweit erforderlich berücksichtigt.

Die Belange der **Wirtschaft, des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** sind durch die Festsetzungen zu:

- Art der baulichen Nutzung

im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

D. VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

I. Ver- und Entsorgung

Wasser - Abwasser

Die Wasserversorgung des Gebietes kann über das bestehende Netz gesichert werden.
Löschwasser steht aus dem öffentlichen Netz mit einer Wassermenge von max. 53,3 l/s zur Verfügung. Weiterhin kann für den objektinternen Bereich (Sprinkleranlagen) max. 2,4 l/s entnommen werden.

Im Bereich Hauptmarkt und Schumannplatz befinden sich Zisternen zur zusätzlichen Wasserversorgung. Diese müssen erhalten bleiben.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischwassersystem über die ZK Crossen. Das Kanalsystem ist zwar ausreichend dimensioniert, aber infolge seines Alters und der Bergsenkungen (Steinkohlenbergbau von 1929 - 1938 in 480 - 650 m Teufe) kommt es zu Fließrichtungsänderungen und Tiefpunkten mit Aufladungen. Um die Tiefpunkte in der Huboldtstraße und am Dr.-Friedrichs-Ring zu beseitigen, ist ein Hauptsammler zwischen Humboldt- und Peter-Breuer-Straße zu bauen.

Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist mit Elektroenergie versorgt. Bei Baumaßnahmen können sich Erweiterungen von Leitungen und Trafos erforderlich machen. In den Quartieren 8 und 23 ist das bereits notwendig. Die vorhandenen Trafos sind aus technischen Gründen am jeweiligen Standort zu belassen (z. B. Rosengäßchen).

Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet ist mit Fernwärme erschlossen und für diese zum Vorranggebiet erklärt worden (Festlegung innerhalb der Stadtwerke-Holding).

Gasversorgung

Das Plangebiet ist mit Erdgas erschlossen.

Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung im Plangebiet bedarf bei weiteren Baumaßnahmen einer Veränderung der fernmeldetechnischen Anlagen.

II. Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum jetzigen Planungsstand nicht erforderlich.

III. Bodenfunde

Wie die archäologischen Untersuchungen in der jüngsten Vergangenheit gezeigt haben, ist der historische Stadtkern Zwickaus ist ein archäologisch hochrelevantes Gebiet. Daher sind dem Landesamt für Archäologie sämtliche Einzelbaugesuche zur fachgutachtlichen Stellungnahme zuzusenden. Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, so sind diese unverzüglich dem archäologischen Landesamt Sachsen, Abteilung Bodendenkmalpflege in Dresden anzuzeigen.

IV. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Altlastenkataster des Umweltamtes der Stadt Zwickau Altlastenverdachtsflächen erfaßt, die im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Sachsen erstbewertet worden sind.

Drei Gruppen von Altlastenverdachtsflächen sind zu unterscheiden:

1. Kennzeichnung mit [A]

Flächen, für die auf Grund der vorangegangenen gewerblichen Nutzung ein Altlastenverdacht besteht. Bei diesen Fläche handelt es sich hauptsächlich um Standorte ehemaliger kleiner Handwerksbetriebe.
Die für diese Verdachsflächen durchgeführten Recherchen begründen keinen weiteren Untersuchungsbedarf. Es muß jedoch im Rahmen von Abbruch- bzw. Neubaumaßnahmen auf organoleptische Auffälligkeiten bei der Bausubstanz bzw. im Boden geachtet werden. Diese sind gemäß § 10, Abs. 3 EGAB dem Umweltamt mitzuteilen.

Zu diesen Flächen gehören folgende Standorte:

Standort			AKZ	Erkenntnis-stand
1.	Schumannstr. 12	Gummi- und Asbestfabrik	6700 0441	FEB
2.	Marienstraße 39	Wäscherei	6700 0404	HE
3.	Magazinstraße 1	Desinfektionsanstalt	6700 0401	FEB
4.	Magazinstraße 17	Kunststofferzeugnisse	6700 0402	FEB
5.	Dr.-Friedrichs-Ring 14	Maschinenreparatur, Blechwarenfabrik	6700 0299	FEB

Standort			AKZ	Erkenntnis-stand
6.	Inn. Plauensche Str. 5	WMF, mögl. Werkzeugmaschinenbau	6700 0310	FEB
7.	Inn. Plauensche Str. 20	Maschinen- und Werkzeugbau	6700 0311	FEB
8.	Poetenweg 13	Papierwarenfabrik	6700 0322	FEB
9.	Äuß. Plauensche Str. 7	Farbenfabrik Michael	6700 0333	FEB
10.	Äuß. Plauensche Str. 17	Spedition	6700 0461	FEB
11.	Äuß. Plauensche Str. 18	Möbellackiererei	6700 0334	FEB
12.	Äuß. Plauensche Str. 21	Ölfarben- und Glaskittfabrik	6700 0335	HE
13.	Hauptmarkt 19	Möbellackiererei	6700 0374	FEB
14.	Hauptstraße 56	Kühlanlagenreparatur	6700 0375	FEB
15.	Marienstraße 19	Kfz-Werkstatt	6700 0403	FEB
16.	Dr.-Friedrichs-Ring 29	Kittfabrik	6700 0172	FEB
17.	Crimmitschauer Str. 10	Kfz-Werkstatt	6700 0141	FEB
18.	Moritzstraße 3	Kfz-Werkstatt	6700 0229	FEB
19.	Inn. Schneeb. Str. 6	Lackfabrik Löffler	6700 0379	HE
20.	Münzstraße 1	Farbenfabrik Löffler	6700 0413	HE
21.	Peter-Breuer-Str. 5	Graphische Werke	6700 0502	FEB
22.	Peter-Breuer-Str. 36 - 38	Autofederreparatur	6700 0503	FEB
23.	Bosestraße 10	Zwickauer Dampf-, Wasch- und Plättanstalt	6700 0347	

Kennzeichnung mit [B]

Flächen, für die im Ergebnis der durchgeführten Erkundungsstufen der Altlastenverdacht bekräftigt wurde und auf denen weitere Untersuchungen zur Abklärung des Altlastenverdachtes erforderlich werden. Der konkrete Handlungsumfang ist mit dem Umweltamt abzuklären.

Erkenntnisstand FEB:

24.	Georgenstraße 1	Kittfabrik	6700 0205

Erkenntnisstand HE

25.	Dr.-Friedrichs-Ring/ Alter Steinweg	Tankstelle	6700 0111
26.	Magazinstraße	Tankstelle	6700 081
27.	Inn. Schneeb. Str. 2	Kunststoffverarbeitung	6700 0378
28.	Poetenweg 3	Schädlingsbekämpfung	6700 0421
29.	Münzstraße 3	Chemische Reinigung	6700 0414
30.	Dr.-Friedrichs-Ring 16	Autopflege, Tankstelle	6700 0035
31.	Bosestraße 16	Druckerei	6700 0466
32.	Kreisigstraße 9	Metallgewerbefabrik	6700 0488

Kennzeichnung mit [C]

Für den Standort Dr.-Friedrichs-Ring 4 (Nr. 30), liegt eine HE einschließlich Bodenuntersuchungen vor. Auf Grund der festgestellten Bodenbelastungen sind weitere Untersuchungen erforderlich.

Legende:
FEB Formale Erstbewertung
HE Historische Erkundung
AKZ Altlastenkennziffer

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß Schadstoffbelastungen des Grundwassers zu erwarten sind (lt. Untersuchung MOST 1997).

Außerdem wird in einigen Straßen innerhalb des Plangebietes radioaktiver Haldenschotter vermutet. Im versiegelten zustand geht allerdings von diesem Material keine Gefahr aus.

V. Baugrund

Das Zwickauer Stadtzentrum ist Bestandteil des ehemaligen Steinkohlenbergbaubetriebes. Infolge der Bergbauumganges ergaben sich in der Vergangenheit Senkungen, die aber nach Auskunft der zuständigen Behörden abgeklungen sind.

Diese Erscheinungen haben sich aber auf die hydrologischen Verhältnisse im Baugrund ausgewirkt (Störung im Grundwasserbereich). Bei Bauvorhaben sollten dazu entsprechende Untersuchungen vorangehen (vgl. auch Pkt. I. Ver- und Entsorgung)

E. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG

Bearbeitungsstand dieses Exemplars: 12.12.1997

Planungsgruppe Stadt- und Raumplanung

Dipl.-Ing. Thomas Dienberg / Dipl.-Ing. Thomas Christiansen

(Stadt+Raum, Büro für Stadtplanung und Städtebau, seit 01.02.1996:)

vielhaber stadtplanung · städtebau

Engelbertstr. 9, 59755 Arnsberg

Tel.: 0 29 32/70 01 71 Fax: 0 29 32/70 01 72

Änderungen und Ergänzungen (seit 01.10.1996)

Krämer & Partner Planungsgesellschaft mbH
Herschelstraße 10, 08060 Zwickau
Tel.: (03 75) 3 90 05-26 Fax.: (03 75) 3 90 05-90

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN 2265-93-3-d

Dipl.-Ing. G. Hofmann
Architekt für Stadtplanung

17/12/97
Stadt Zwickau
Stadtplanungsamt