H K L + P A R T N E R A R C H I T E K T E N B D A Z W I C K A U
ÄUSSERE SCHNEEBERGER STRASSE 10 O-9540 ZWICKAU TEL.0375/292398

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

E I N K A U F S Z E N T R U M P L A N I T Z E R S T R A S S E

BEGRÜNDUNG ZUM V+E-PLAN

Der V+E-Plan für das Einkaufszentrum Planitzer Straße wurde im Auftrag der Bauherren Haumann, Schmid und Zierold aus Traunstein, Ampfing und Zwickau durch die Architektenarbeitsgemeinschaft Huth, Kottusch und Lotzmann aus Köln und Zwickau erarbeitet.

Grundlage für die Erarbeitung des V+E-Planes sind §246a (1) Nr.6 BauGB und §55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung.

Der V+E-Plan schließt die Kfz-Werkstatt Kutzner mit ein.

Dieser Plan wird der Stadt Zwickau mit dem Antrag vorgelegt, eine Satzung über den V+E-Plan zu beschließen, um die baurechtlichen Grundlagen für die Planung und Errichtung des Einkaufszentrums Planitzer Straße somit zu schaffen.

I. Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabens

Flurstücke 1296/3, 1293/2, 1294/2 Kreis Zwickau-Stadt, Gemeinde Zwickau, Gemarkung Zwickau

Das Gelände ist Innenbereich.
Es liegt ca. 2km Luftlinienentfernung vom in süd- südwestlicher Richtung Stadtmittelpunkt entfernt.

Der Standort liegt an der Planitzer Straße, der Verbindungsstraße vom Stadtzentrum nach Altplanitz und dem Autobahnzubringer zur A 72, Abfahrt Zwickau-West.

Die zu bebauende Fläche liegt an der Nahtstelle zwischen dem Industrie/Mischgebiet südlich des Stadtzentrums und Altplanitz.
Sie ist ringsum von geschlossener Stadtstruktur umgeben.

Die unmittelbare Umgebung ist Wohn- Siedlungsgebiet und Industrie/Mischgebiet.

Die Fläche wird umgrenzt:

- von der Planitzer Straße im Nordwesten
- von der Grünfläche an der Kreuzung Planitzer Straße - Geinitzstraße im Südwesten
- von dem Obersteigerweg und dem Siedlungsgebiet an der Dimitroffstraße (ehem. Bahnstraße) im Südosten
- von der Dimitroffstraße im Nordosten

Die überplante Gesamtfläche beträgt rund 44000 m^2.
Bisherige Nutzung: Weideland, Brachland

II. Ziele und Zwecke der Planung

1. Allgemeines

Auf der zur Verfügung stehenden Fläche soll ein Einkaufszentrum mit multifunktionalem Charakter errichtet werden:

Eine große Anzahl von Einzelhandelsgeschäften, ein Warenhaus, ein SB-Makrt in zwei Ebenen werden durch eine Fußgängerpassage mit Glasdach in Längsachse des Baukörpers erschlossen.

Ergänzt werden diese Funktionsbereiche durch Dienstleistungseinrichtungen, Restaurants und ein Ärzte/Bürohaus.

Die Parkplätze befinden sich fast ausschließlich auf dem Dach des Baus. Aufzüge und Rolltreppen verbinden Parkebene mit der Fußgängerpassage.

Die Anlage wird höhenmäßig in das nach Südost ansteigende Gelände (Höhenunterschied in Querachse ca. 10m im Mittel) so eingepaßt, daß der Baukörper zur Planitzer Straße sich zweigeschossig darstellt, zum Siedlungsgebiet am Obersteigerweg jedoch völlig im Erdreich verschwindet, da Niveau Dach und Obersteigerweg gleich sind in etwa.

Der Standort ist sowohl städtebaulich (Nahtstelle Zwickau-Altplnitz) als auch verkehrsmäßig (Autobahnzubringer A 72, Ausfallstraße ins Vogtland) sehr positiv zu bewerten.

Ein Einkaufszentrum mit diesem, durch die Mischung unterschiedlicher Einkaufsformen besonders interessantem Charakter gibt es in Zwickau und Umgebung noch nicht.
Das Einkaufszentrum wird sich in seinem funktionalem Konzept deutlich von großflächigen Kaufmärkten unterscheiden.
Es wird 22500 m^2 Nettoverkaufsfläche geben, vom Warenhaus bis zum kleinen Laden.
Es gilt die Raumordnerische Stellungnahme des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 07.01.1992. (s. Textliche Festsetzungen in V+E-Plan)

Zwickauer Geschäftsinhabern, die aus Gründen von Eigentumswechsel ihre Ladenlokale im Stadtkern oder anderen Gebieten aufgeben müssen, wird die Möglichkeit der Einmietung geboten.

Ebenso interessant dürfte das Angebot der Einrichtung von Filialen für Geschäfte aus dem Stadtkern sein.

Dazu kommen Warenhaus und SB-Markt, Restaurants, Dienstleistungseinrichtungen sowie ein Ärzte- und Bürohaus als Versorgungszentrum für den gesamten Bereich südlich des Stadtzentrums Zwickau, für Alt- und Neuplanitz.

Es wird grundsätzlich vermietet, die Gesamtanlage verbleibt im Eigentum der Bauherren.
Die technische Betreibung des Objekts verbleibt so in einer Hand.

Die Attraktivität und somit der Einzugsbereich wird in den gesamten Südwestraum von Zwickaus Umgebung einwirken.
Es wird somit eine erhebliche Verbesserung der Versorgungs- und Infrastruktur erreicht und eine große Anzahl von Arbeitsplätzen neu geschaffen.

Die Fa. Kutzner erhält im Sondergebiet eine Erweiterungsmöglichkeit auf einer Fläche von 3000 m^2.

2. Zu den Festsetzungen

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes Zwickau weist den Standort als Sondergebiet Nr. 001 aus.
Das Sondergebiet wird umgeben von Industrie- und Mischgebieten sowie Wohnsiedlungsgebieten.

Die generelle Zweigeschossigkeit des Baukörpers mit Hochkörpern am Nordost- und Südwestende (wobei letzterer auf Grund der Geländesituation als solcher kaum in Erscheinung tritt), ist städtebaulich gut zu vertreten. Der Baukörper paßt sich der leichten Krümmung der Planitzer Straße an.

Gegenüber der benachbarten Siedlung erscheint keine Baumasse, da Niveau Obersteigerweg und Dachfläche fast identisch sind.

Die Dachrandzonen sind zu begrünen, die Bäume an der Planitzer Straße zu erhalten, um eine grünplanerisch gute Einfügung in die Umgebung zu erreichen.

III. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

1. Verkehrserschließung

Anbindung stadtauswärts an Kreuzung Planitzer- Dimitroffstraße, direkte Anbindung an Dimitroffstraße, dort auch Hauptanlieferbereich im Sockelgeschoß.

Anbindung stadteinwärts über Obersteigerweg (von Geinitzstraße aus), hauptsächlich für Besucher.

Die Kreuzung Planitzer- Dimitroffstraße muß eine Aufweitung für Linksabbieger (stadtauswärts) mit Lichtsignalanlage erhalten. Die Kostenbeteiligung des Bauherren ist im Erschliessungsvertrag geregelt.

Auf dem Grundstück gibt es 1025 Pkw-Stellplätze

2. Abwasser

Trennsystem, Einleitung Regenabwasser über Rückhaltung und Koaleszensabscheider in Vorflut Planitzbach, Einleitung Schmutzwasser in Sammler Dimitroffstraße (Entwässerung in Richtung Krebsgraben) oder in neuen Sammler Planitzer Straße.
Aus Tiefpunkt Anlieferzone ist Abpumpen erforderlich.

Das Grundstück querende Sammler (von Obersteigerweg aus) sind in den neuen Leitungsstreifen südöstlich des Baukörpers umzuverlegen.

3. Wasserversorgung von Planitzer straße aus

Die das Grundstück durchquerende Hauptwasserleitung d=600 ist in den Leitungsstreifen (20m breit) südöstlich des Baukörpers umzuverlegen.

4. Eltversorgung

Eltversorgung ist gewährleistet. Notwendige Trafoanlagen sind Bestandteil des Baukörpers. Umverlegungen sind erforderlich.

5. Gasversorgung

Es ist beabsichtigt, Gas (Erdgas) als Heizmedium einzusetzen. Die Alternative "Fernwärme" wäre mit sehr hohem Erschliessungsaufwand verbunden.
Es sind Leistungen umzuverlegen.

IV. Auswirkungen des Bauvorhabens

1. Auswirkungen auf Umwelt, Landschaft und Umgebung

Der Baukörper schließt eine Lücke in ansonsten geschlossener Überbauung in weitem Umkreis.

Städtebaulich wird die Verbindung zwischen Stadtkern Zwickau, der südlichen Vorstadt und dem Gebiet Altplanitz hergestellt. Die Attraktivität der an sich stark durch Industrieansiedlung (Kokerei) belasteten Südvorstadt wird wachsen.

Die Dachflächen werden teilweise begrünt, die umgebenden Flächen erhalten nur in dem Maß Flächenversiegelung, wie es durch Straßenbau erforderlich wird.

Die Bäume an der Planitzer Straße bleiben erhalten.
Für die Grünplanung wurde ein gesonderter Grünplan vom Büro ARC Zwickau, Scheringer Straße 1 erarbeitet.

Die Regenwasserableitung erfolgt über Rückhaltung und Koaleszensabscheider in die Vorflut.

Die Parkplätze liegen auf dem Dach und nehmen keine zusätzlichen Flächen in Anspruch.

Der Verkehrslärm, der durch die Planitzer Straße auf das Siedlungsgebiet einwirkt wird durch die Bauwerksverschattung reduziert.
(Die Schallemission des Pkw-Park-Verkehrs (niedrige Geschwindigkeit) wird wesentlich geringer sein, als die Emission des fließenden Verkehrs auf der Planitzer Straße.)

Zum Siedlungsgebiet erfolgt Abpflanzung.
Die im Schallimmissionsschutzgutachten vom 20.03.1992 von Dr. Ing. Volker Blechschmidt, Zwickau empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden in die Planung eingearbeitet.

Die Beheizung mit Erdgas bietet ein Maximum an Umweltverträglichkeit.
Zur Abgasbelastung des benachbarten Wohngebietes durch den Pkw-Parkverkehr wurde ein gesondertes Abgasimmissionsschutzgutachten von der G.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH, Zwickau Innere Plauensche Straße 29 mit Datum 28.09.1992 erarbeitet. Die darin vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen werden in die Planung eingearbeitet.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Das Grundstück ist Eigentum des Investors.

Die Teilfläche für die Autowerkstatt Kutzner wird ausgeglie. dert und verkauft.

Das vorhandene Wohnhaus wird freigezogen (mit Einverständnis des Bewohners) und im Zug der Baumaßnahme abgebrochen.

Zur Gewährleistung der Anbindung an den Obersteigerweg ist die Überfahrt über das Flurstück 1296/2 zu sichern.

Zwickau, den 06.05.1992
PRÄZISIERT AM 29.09.1992

Bauherr: ZHS Bau GmbH Zwickau

Ludwig Schmid i.V. Schmid

Architekten HKL

Dr. Ing. Andreas Kottusch
Architekt BDA