

Stadt Zwickau

Vorhaben- und Erschließungsplan "Ecke Leipziger- / Pölbitzer Straße"

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Das Plangebiet liegt an der Peripherie des Stadtkerns von Zwickau, an der Ecke Leipziger- / und Pölbitzer Straße. Das Areal wird im Osten durch die Brückenstraße und einen Park sowie im Norden durch die Bebauung "Neue Welt" begrenzt.

Die noch auf dem Areal vorhandene Bebauung befindet sich in einem maroden und desolaten Zustand und soll daher gänzlich abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt werden.

2. **GESTALTUNG**

Die Neubebauung ist - wie schon in der Bebauungskonzeption der Stadt Zwickau, Büro des Stadtarchitekten - bezüglich der Stellung und Anordnung der Gebäude als sogenannte Blockrandbebauung konzipiert. Im Bereich des Vorplatzes der Bebauung "Neue Welt" wird durch eine Abwinkelung und Abrücken des Baukörpers von der Leipziger Straße diese Platzkante betont bzw. unterstrichen.

Die Gebäude sind als fünfgeschossige Bebauung und im Eckbereich der Leipziger- / Pölbitzer Straße als sechsgeschossige Bebauung geplant. Die Baukörper erhalten in Anlehnung an die Nachbarbebauung ein Mansarddach, um die Gebäude optisch niedriger zu halten bzw. um sie besser der Umgebung anzupassen.

3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die geplante Bebauung setzt sich aus verschiedenen Nutzungen wie Wohnungen, Büros, Praxen, Läden sowie Beherberungseinrichtungen zusammen und entspricht somit der Charakteristik eines Mischgebietes, was auch der Gebietseinstufung der Nachbarschaft entspricht.

An der Leipziger Straße ist im Anschluß an die vorhandene Bebauung "Neue Welt" die Errichtung eines Hotels mit ca. 143 Zimmer mit Restauration und Freiterrasse mit Orientierung zum Park sowie ein Boardinghaus mit ca. 127 Zimmer vorgesehen. Durch die Abrückung und Abwinkelung des Baukörpers für diese geplante Anlage entsteht hier ein Platz, der sowohl als Vorfahrt zum Eingangsbereich "Neue Welt" als auch als Hotel-vorfahrt dient. Die Eckbebauung an der Straßenkreuzung Leipziger- / Pölbitzer Straße sieht ab dem 1. Obergeschoß Büros und Praxen mit ca. 6.100 m² Bruttofläche vor, während im Erdgeschoß Kleinläden mit etwa 1.500 m² Bruttofläche geplant sind. Hieran schließt in östlicher Richtung, an der Pölbitzer Straße, ein fünfgeschossiger Baukörper an, der ca. 46 Wohnungen in diversen Größen beinhaltet und ein SB-Markt mit ca. 1.000 m² incl. Lager und Nebenräume im Erdgeschoß, sowie ein Parkhaus als Kopfbebauung.

Es ist jedoch bei Realisierung des Projektes durchaus möglich, daß eine geringfügige Verschiebung der einzelnen Flächen bzw. Nutzungen aufgrund der Nachfrage bzw. des Bedarfes erforderlich wird, ohne jedoch die Kubatur der Baukörper bzw. deren Längenabwicklung zu verändern.

Ausgehend von einer Gesamtgrundstücksgröße für die beabsichtigte Bebauung von ca. 16.000 m² wird durch die Baumaßnahme incl. des geplanten Parkhauses, das aufgrund des hohen Stellplatzbedarfes sowie des Grundwasserstandes erforderlich werden, eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl 1,6 erreicht werden. Diese Werte liegen zwar über den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Mischgebiet; sie sind jedoch im Rahmen des § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO durchaus vertretbar. Zum einen ist die Maßgabe, daß es sich hier um ein bis zum 1. August 1962 überwiegend bebautes Plangebiet handelt erfüllt und zum anderen besondere städtebauliche Gründe diese Überschreitung rechtfertigen. Durch die exponierte Lage der Baugrundstücke im Innenstadtbereich sowie im Kreuzungsbereich von zwei Hauptverkehrsstraßen und der unmittelbare Anschluß an das öffentliche Nahverkehrssystem (Straßenbahn) ist die Erfordernis durchaus gegeben, an dieser Stelle die geplanten Nutzungen innerhalb der Gebäude möglichst komprimiert und zentral anzubieten. Ferner soll durch die Baumaßnahme die gegebene Ecksituation an der Straßeneinmündung städtebaulich aufgewertet bzw. abgerundet werden. Die Überschreitung der Höchstwerte der Grund- und Geschoßflächenzahl ist ferner durch die im Osten angrenzende große Freifläche des Parkes ausgeglichen, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen. Die Belange bzw. Bedürfnisse des Verkehrs werden dadurch befriedigt, daß die Haupterschließung des ruhenden Verkehrs sowie die Andienung der Geschäfte über die im rückwärtigen Bereich verlaufende Brückenstraße abgewikkelt werden kann und die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück angeordnet sind, wobei durch den Bau eines Parkhauses ein Grünstreifen entlang der Brückstraße ausgebildet werden kann, der eine optische Abschirmung des ruhenden Verkehrs zur Nachbarbebauung an der Brückenstraße bringt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten, da durch die "Insellage" der Bebauung keine belichtungs- und belüftungsrelevanten Einschränkungen entstehen und durch die Einrichtung von Gasheizungszentralen die Belastung durch Stoffe, die die Luft verunreinigen, gegenüber Einzelfeuerstätten reduziert wird.

4. <u>Verkehrserschließung</u>

Das Plangebiet ist durch die bereits vorhandenen öffentlichen Straßen für den Kraftfahrzeug- und Fußgängerverkehr erschlossen. Die beabsichtigte Straßenverbreiterung der Pölbitzer Straße ist in der Planzeichnung bereits berücksichtigt.

Die Anbindung des ruhenden Verkehrs und die Andienung erfolgt nahezu nur über die im rückwärtigen Bereich verlaufende Brückenstraße mit Ausnahme der Kundenparkplätze für die Läden, die an die Pölbitzer Straße angebunden sind (ca. 100 m vom Kreuzungsbereich entfernt) und der Vorfahrt zum Hotel sowie Eingangsbereich "Neue Welt" mit einigen Kurzparkerstellplätzen über die Leipziger Straße.

Hockenheim, den 18.07.91 GÖ/Ac

gez. Götzmann



Stadt Zwickau

Vorhaben- und Erschließungsplan "Ecke Leipziger-/Pöblitzer Straße" (Teil B)

Schriftliche Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - § 9 Abs. 1 BauGB
- 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1.1 Mischgebiet § 6 BauNVO
 - a) Nutzungsbeschränkung

Spielhallen sowie Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 - 8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauVNO nicht zulässig.

b) Ausnahmen:

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 NR 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.2.1 Zahl der Vollgeschosse:

Siehe Einschrieb in Planzeichnung

1.2.2 Grund- u. Geschoßflächenzahl: Siehe Einschrieb in Planzeichnung Hier Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO gemäß § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO.

- 1.3 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 1.3.1 Geschlossene Bauweise:

Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

1.4 Nebenanlagen, wie Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB 1.4.1 Stellplätze, Parkhaus Tiefgaragen Sie sind nur an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Stellen bzw. nur innerhalb der überbaubarer Flächen zulässig.

- 1.5 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 1.5.1 Baumpflanzungen:

Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische Baumarten, orientiert an die potentielle natürliche Vegetation anzupflanzen.

1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Sie sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.5.3 Flachdacheingrünung:

Flachdächer über eingeschossigen Gebäudeteilen sind extensiv zu begrünen.

1.5.4 Fassadenbegrünung:

Die Ostfassade des Hotels ist zu begrünen.

- 2. <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u> § 83 BauO
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO
- 2.1.1 Dachform:

Es sind Mansarddächer auszubilden Über eingeschossigen Gebäudeteilen sind auch Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dachneigung:

Mansarddach

Steilbereich: 80 - 85 Grad Flachbereich: 0 - 25 Grad

2.1.3 Traufhöhe

Sie wird bei der 5-geschossigen Bebauung im Deckenbereich über dem 4. Geschoß festgelegt. Bei der 6-geschossigen Bebauung darf sie max. 1,50 m über dem Fußboden des 4. Geschosses liegen.

2.2 Höchstgrenze von Gebäudehöhen § 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO und § 18 Abs. 1 BauNVO

2.2.1 Gebäudehöhe:

Sie darf bei fünfgeschossiger Bebauung max. 19,25 m und bei sechsgeschossiger Bebauung max. 22,00 m betragen. Die Höhe ist über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Haustechnische Dachaufbauten fallen nicht unter diese Höhenbeschränkung. Sie sollten jedoch so angeordnet werden, daß sie vom öffentlichen Straßenraum her nicht sichtbar sind.

- 2.3 Einfriedungen § 83 Nr. 1 Abs. 4 BauO
- 2.3.1 Allgemeines:

Die Art und Gestaltung der Einfriedung ist im Einvernehmen mit der Stadt Zwickau vorzunehmen bzw. auszuführen.

Hockenheim, den 24.07.91 GÖ/Ac

gez. Götzmann