Anlage zur
Drucks.-Nr. 070/98

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 015 B der Stadt Zwickau für das Gebiet Bahnhofsvorstadt zwischen Werdauer Straße / Brunnenstraße / Helene-Heymann-Straße / Robert-Blum-Straße

02. März 1998

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das ca. 2,0 ha große Planungsgebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Bahnhofsvorstadt" in Zwickau, welches dem Stadtzentrum westlich vorgelagert ist.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Werdauer Straße, im Osten an die Brunnenstraße, im Süden an die Helene-Heymann-Straße und im Westen an die Robert-Blum-Straße. Die das Planungsgebiet umschließenden Straßen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Das Planungsgebiet grenzt an zwei in Aufstellung befindliche Bebauungspläne:

- Im Süden an den Bebauungsplan 015 C und im Westen an Bebauungsplan 015 D.

Das Planungsgebiet weist ein Gefälle in nordsüdlicher Richtung auf.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das Planungsgebiet ist im 3. Konzept zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwickau als Sanierungsgebiet dargestellt. In einer späteren Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, die Flächen entlang der Werdauer Straße sowie das Grundstück Robert-Blum-Straße 40 (Flurst 1006 h, Gem. Zwickau) als Mischgebiet, die restlichen Flächen als allgemeines Wohngebiet darzustellen.

Entlang des Marienthaler Baches ist ein begleitender Grünzug dargestellt.

Der Bebauungsplan befindet sich mit Ausnahme der Flächen, die als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen wurden, in Übereinstimmung mit den Aussagen der Flächennutzungsplanung. Die Abweichungen (Flächen für Gemeinbedarf) stehen der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes und den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie dessen Zielen und Zwecken nicht entgegen. Die Planung fügt sich hinsichtlich der relevanten Belange in das Stadtplanungskonzept ein.

Es ist städtebauliches Ziel der Stadt Zwickau, den Bereich der Bahnhofsvorstadt neu zu ordnen und zu einem attraktiven Wohnstandort mit ausreichendem, wohnungsnahem Angebot an Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen zu entwickeln.

1.3 Baurechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. §§ 2 und 8 BauGB laut Beschluß der Stadtverordneten der Stadt Zwickau am 27.02.1992 - Beschlußnummer 365 / 92.

Begründet wurde die Aufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB mit den vor 1989 entstandenen großen Abbruchflächen, die der geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen standen und nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der beabsichtigten Nutzung zugeführt werden konnten. Weiterhin wurde mit dem Aufstellungsbeschluß das Ziel verfolgt, eine Rechtsgrundlage zu schaffen, um verfahrensseitige Investitionshemmnisse auszuschließen.

Entsprechend der zentrumsnahen Lage ist eine Entwicklung angestrebt, die einerseits den Wohnwert der bestehenden Bebauung erhöht und andererseits durch Baulückenschließung

zur Deckung des Wohnbedarfs dienen soll. Angesichts der schlechten Nahversorgungslage in Teilen der Bahnhofsvorstadt wird eine multifunktionale Nutzung angestrebt, die neben Wohnungen, kleinteiligem Einzelhandel, Praxen und Dienstleistungsunternehmen vorsieht. Darüber hinaus soll mit der Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf der Unterversorgung mit betreutem Wohnen (Altenwohnheim) und seniorengerechtem Servicewohnen (Altenpflegeheim) entgegengewirkt werden.

1.4 Altlastenverdachtsflächen

- Flurstück 1006 g, Gemarkung Zwickau, Werdauer Straße 21

  Eine Historische Erkundung vom 11.01.1996 ergab, daß sich auf dem o.g. Grundstück von ca. 1948 bis ca. 1974 die Firma PARASIN - Neuzeitliches Institut für Schädlingsbekämpfung befand. Nach diesem Zeitraum fand dort keine gewerbliche Nutzung mehr statt.

  Die für die Verdachtsfläche durchgeführten Recherchen begründen keinen weiteren Untersuchungsbedarf. Es muß jedoch im Rahmen von Abbruch- und Neubaumaßnahmen auf organoleptische Auffälligkeiten bei der Bausubstanz bzw. im Boden geachtet werden. Diese sind gemäß § 10 Abs. 3 Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) dem Umweltamt anzuzeigen.

- Flurstück 1006 f, Gemarkung Zwickau, Werdauer Straße 23

  In der o.g. Historischen Erkundung zur Werdauer Straße 21 wird ausgesagt, daß sich weitere Lagerschuppen der Firma PARASIN auch im Keller des Hinterhauses Werdauer Straße 23 befanden. Auch hier besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Es muß jedoch im Rahmen von Abbruch- und Neubaumaßnahmen auf organoleptische Auffälligkeiten bei der Bausubstanz bzw. im Boden geachtet werden. Diese sind gemäß § 10 Abs. 3 Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) dem Umweltamt anzuzeigen.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1. Planungsgrundsätze

Dominierend für das Plangebiet ist entlang der Werdauer Straße eine mischgebietstypische Nutzung, die einen beachtlichen Anteil an Wohnungen enthält. Südlich des Marienthaler Bachs ist eine reine Wohnnutzung anzutreffen. Durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen, insbesondere Nutzungseinschränkungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, sowie durch Traufhöhenanpassung und Baufluchtübernahme entlang der Robert-Blum-Straße und der Helene-Heymann-Straße fügt sich die beabsichtigte straßenbegleitende Bebauung nahtlos in die bestehende Bebauung bzw. die Strukturen in der Nachbarschaft ein.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Altenpflege- und eines Altenwohnheimes im Blockinnenbereich geschaffen. Weiterhin wird der Bestand an Wohngebäuden rechtlich festgeschrieben. Den Anforderungen des Denkmal- und Naturschutzes wird in besonderer Weise Rechnung getragen. Alle denkmalgeschützten oder erhaltenswürdigen Gebäude wurden in der Planung berücksichtigt. Der Marienthaler Bach soll saniert werden. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen wurde die, unter Beachtung der geplanten Bebauung, optimale Grüngestaltung für das Plangebiet festgesetzt. Die wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz zur Sanierung des Marienthaler Bachs zwischen

Robert-Blum-Straße und Brunnenstraße auf einer Länge von ca. 140 m wurde mittlerweile erteilt. Bestandteil der Genehmigung ist auch die Überbauung des Gewässers mit einem Gebäude (Altenwohnheim). Der parallel zum Wasserlauf verlaufende Rad- und Fußweg besitzt im Bereich der Überbauung eine lichte Höhe von 3,5 m und ist somit durchgängig befahrbar.

Ferner dient der Bebauungsplan der Sicherung und Durchsetzung der Ziele der Sanierung sowie städtebaulicher Planungsziele, im Sinne der Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen bzw. der Revitalisierung bestehender Brachflächen.

2.2. Planungskonzept

Es ist vorgesehen, die mit Durchbrüchen und erheblichen Lücken versehene Blockrandbebauung weitgehend wiederherzustellen und im Bereich der ehemaligen, gewerblichen Nutzung im Blockinnenraum Gemeinbedarfseinrichtungen in Form von Alteneinrichtungen mit entsprechendem Dienstleistungsangebot zu errichten.

Weiteres Ziel des Plankonzeptes ist es, die gebietstypische Mischung von Wohnen und Arbeiten im Plangebiet zu erhalten. Diese Mischnutzung ist noch heute in der Bahnhofsvorstadt anzutreffen und entspricht der Eigenart des Gebietes. Sie wird innerhalb des Planungsgebietes entlang der Werdauer Straße durch Festsetzung gesichert.

Im Gegensatz zur ehemaligen, gewerblich genutzten Blockinnenraumbebauung, sieht das (Sanierungs-) Planungskonzept die Freilegung des Marienthaler Baches und die Errichtung von betreuten Altenwohnungen sowie eines Altenpflegeheimes vor. Die Grünflächen sollen weitestgehend die Funktion von wohnungsnahen Erholungsbereichen übernehmen. Auf der Grundlage von verschiedenen Bebauungsvarianten, hat sich die Stadt Zwickau für die vorliegende Bebauungsform entschieden. Bedarfsbezogene, in absehbarer Zeit zu verwirklichende Alternativen ergaben sich gegenüber dem vorliegenden Konzept nicht. Es handelt sich um eine für diesen zentrumsnahen Standort städtebaulich sinnvolle Lösung, deren zeitliche Verwirklichung konkret in Aussicht steht.

Die neue Bebauung wurde so angeordnet, daß der Charakter der bestehenden Blockränder in weiten Teilen erhalten bleibt bzw. wieder ergänzt werden kann. Da ein dringender Bedarf an Alteneinrichtungen in Zwickau vorliegt, wurden weite Flächen des Blockinnenraumes sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen und Gebäuden (Altenwohn- und Altenpflegeheim) vorbehalten. Die hier festgesetzte Bebauung dient vorrangig sozialen Zwecken oder ist funktional für die vorgesehene Nutzung notwendig.

Die noch bestehenden Hauptgebäude am Blockrand wurden in ihrem Bestand festgeschrieben. Die Nebengebäude im Innenbereich des Blocks werden, um Flächen für die Errichtung der Alteneinrichtungen zu schaffen, bis auf ein Gebäude abgebrochen.

Der ruhende Verkehr soll im Bereich der Neubebauung in erster Linie in Tiefgaragen untergebracht werden. Der Stellplatzbedarf des Bestandes soll über öffentliche Parkplätze im verkehrsberuhigten Bereich gedeckt werden. Weitere Stellplätze sollen dem Bebauungsplangebiet benachbart in einem geplanten Parkhaus an der Spiegel- Ecke Robert-Blum-Straße realisiert werden.

2.3. Art und Maß der Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen im Bereich der Werdauer Straße als Mischgebiet und ansonsten als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Bebauung sieht eine durchschnittliche bauliche Dichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ~0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von ~1,9 vor. Der Bereich nördlich des Marienthaler Bachs weist eine durchschnittliche GRZ von ~0,5 und eine GFZ von ~2,1 der südliche eine durchschnittliche GRZ von ~0,4 und eine GFZ von ~1,5 auf.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde für die Neubebauung eine GRZ von 0,3 - 0,9 und eine GFZ von 0,9 - 2,9 festgesetzt.

Die Überschreitung der baulichen Dichte ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung und der vorgesehenen Blockrandbebauung sowie den vorhandenen Grundstücksgrößen. Da es ein wesentliches Ziel der Sanierung ist, die Blockrandbebauung zu erhalten bzw. wiederherzustellen, sind Überschreitungen des nach BauNVO zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Bei der Neubebauung rechtfertigt sich die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung erstens durch den dringenden Bedarf eines Altenpflegeheimes und betreuter Altenwohnungen in Zwickau, zweitens durch die historisch vorgegebene besondere städtebauliche Situation, die im Bereich der Bahnhofsvorstadt erhalten werden soll. Ein weiterer besonderer städtebaulicher Grund, der die bauliche Dichte im Planungsgebiet erfordert, ist in der stadtstrukturellen Lage innerhalb des Stadtgebietes von Zwickau und in der verkehrlichen Erschließung der Fläche zu sehen. Das Planungsgebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum, Busbahnhof und Hauptbahnhof sind ebenso fußläufig zu erreichen. Eine effiziente Nutzung dieser Standortpotentiale ist aus Sicht der Entwicklung der Gesamtstadt geboten.

Der Ausschluß der sonst gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen ist notwendig, um die Ziele der Sanierung zu erreichen.

Gartenbaubetriebe sind ihrem Wesen nach flächenintensive Betriebe, die dem Gebietscharakter widersprechen. Aufgrund der erfolgten Aufgabe eines dort ansässigen Betriebs wurde eine große Fläche frei, die jetzt einer Wohnnutzung (Altenbetreutes Wohnen) zugeführt werden soll. Die erneute Ansiedlung eines Betriebs würde dies unmöglich machen.

Die Kontaminierung des Bodens läßt die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nur bedingt zu. Da bei einer Inbetriebnahme eines Gartenbaubetriebes der Anbau von Nutzpflanzen nicht ausgeschlossen werden kann, ist im Sinne der Fürsorgepflicht die Nutzung generell zu untersagen.

Tankstellen können aufgrund ihrer Emissionen in einem Gebiet mit überwiegender Wohnnutzung nicht zugelassen werden, da sie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht erfüllen.

Im Planungsgebiet ist eine Blockrandbebauung vorherrschend. Tankstellen sind aufgrund ihres Raumbedarfs und den technischen Anforderungen in eine Blockrandbebauung nicht zu integrieren.

Vergnügungsstätten sind gebietsfremde Nutzungen und deshalb auszuschließen. Das Planungsgebiet wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, weshalb Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ohnehin unzulässig sind.

2.4. Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die Helene-Heymann-Straße, Brunnenstraße und Robert-Blum-Straße sollen in verkehrsberuhigte Bereiche umgewandelt werden. Wobei die Festlegung und Gestaltung einem späteren Verkehrsentwicklungskonzept für die gesamte Bahnhofsvorstadt bzw. einem späteren Gestaltungskonzept vorbehalten bleibt.

Entlang des Marienthaler Baches wird ein Fuß- und Radweg geschaffen, welcher die Verbindung zwischen der Innenstadt und Marienthal herstellen soll. Im Plangebiet wird dieser Weg, durch Anlage einer neuen Wegetrasse, abseits der Kraftfahrstraßen, parallel zum Marienthaler Bach geführt.

Das Wegerecht zwischen dem Fußweg entlang des Marienthaler Baches und der Helene-Heymann-Straße ist erforderlich, um die Durchlässigkeit der Blockinnenbereiche zu sichern. Dies ist ein Sanierungsziel, das in allen angrenzenden Blöcken ebenfalls durch Bebauungspläne Verwirklichung finden soll. Weitere Wegerechte gewährleisten den Zugang zu privaten Garagen und Stellflächen. Von der Brunnenstraße aus wird mittels Wegerecht die Zufahrt der Feuerwehr in den Blockinnenbereich gesichert. Dies ist erforderlich, um die Anleiterbarkeit der Neubebauung sowie die der Rückseite des Bestandes zu ermöglichen.

2.5. Ent- und Versorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Wasserwerke GmbH Zwickau.

Das Gebiet wird von der Elektrizitäts- und Fernwärmeversorgung Zwickau GmbH mit Strom versorgt. Voraussetzungen für eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme für Raumheizung und Gebrauchswasserbereitung sind gegeben, da das Gebiet fernwärmetechnisch durch entsprechende Leitungsrohre erschlossen ist.

Auch für die Versorgung mit Erdgas stehen ausreichende Kapazitäten für die vorgesehene Neubebauung zur Verfügung.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Umweltdienste Zwickau.

2.6. Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden entlang der Werdauer-, Robert-Blum-, Helene-Heymann- und Brunnenstraße in den gekennzeichneten Bereichen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen festgeschrieben. Auf Grundlage des Schallgutachten vom 11.12.1995 (Stadtverwaltung Zwickau, Umweltamt) werden Fenster der Schallschutzklassen 1 - 3 nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" festgesetzt.

Weiterhin werden Aussagen zu Vorkehrungen getroffen, die zum Schutze vor schädlichen Einflüssen, hervorgerufen durch die Kontamination des Bodens mit Schwermetallen, erforderlich sind.

3. Grünordnung und Landschaftspflege

Entsprechend den Zielen der Sanierung werden in den Blockinnenräumen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die ökologisch wertvollen Bäume sollen weitgehend erhalten werden. Bäume, deren Erhalt nach Maßgabe der geplanten Bebauung nicht möglich ist, werden durch Neupflanzungen kompensiert. Um einen möglichst hohen Grünanteil in den Blockinnenräumen zu erreichen, wurde die Begrünung der Fassaden in einem Anteil von mindestens 15 % ebenso wie die Begrünung der Flachdächer vorgeschrieben. Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung enthalten eine Artenliste einheimischer bzw. einheimisch gewordener Gehölz- Strauch- und Pflanzenarten.

Einem möglichst weitgehenden ökologischen Ausgleich dient auch der Hinweis, daß für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel Nistgelegenheiten zu schaffen sind.

4. Flächenbilanz

Die Flächen im Geltungsbereich verteilen sich wie folgt:

Bruttobauland		2,0 ha	100 %
davon	Nettobauland	1,5 ha	75 %
	öffentl. Grünfläche	0,25 ha	12,5 %
	Verkehrsflächen	0,25 ha	12,5 %

Das Nettobauland gliedert sich wie folgt:

Nettobauland		1,5 ha	100 %
davon	Gemeinbedarf	0,6 ha	40 %
	allgemeines Wohngebiet	0,4 ha	33,4 %
	Mischgebiet	0,4 ha	26,6 %

5. Realisierung

5.1 Bodenordnerische Maßnahmen

Im gesamten Planungsgebiet sind weitreichende bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Um Investitionen im größeren Zusammenhang zu ermöglichen, ist es erforderlich, Flurstücke zusammenzufassen. Im Bereich der bestehenden Gebäude ist es erforderlich, die Kommunwände eindeutig einer Flurnummer zuzuordnen.

5.2 Abbruchgebot

Ein wesentliches Ziel der Sanierung ist es, die Blockinnenräume zu entkernen. Es wird das Ziel verfolgt, die Grünstrukturen der Bahnhofsvorstadt zu verbessern und den Bewohnern wohnungsnahe Erholungsbereiche zu schaffen.

Weiterhin dient die Entkernung der Blockinnenräume und die Räumung der ehemals gewerblich genutzten Flächen der Schaffung geeigneter Bauflächen für Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs.

Zwickau, den 02. März 1998

Chemnitz, den 02. März 1998

Planfertiger

.....

Stadt Zwickau, Stadtplanungsamt

.....

LWS, J.-H. Gehle, Projektleiter