

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 058 für das Gebiet Zwickau - Nordvorstadt - Neumarkt

SATZUNG

Auftraggeber: Stadt Zwickau
Bearbeiter: Architekturbüro Gaszler
Ort/ Datum: Zwickau, 14.03.2014

Begründung zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3.	Rechtliche Grundlagen	4
4.	Ziele und Zwecke der Planung	5
5.	Eigentumsverhältnisse	6
6.	Denkmalschutz/ Satzungen	6
7.	Bauliche Nutzung	7
7.1	Besonderes Wohnen	7
7.2	Mischgebiet	7
7.3	Marktplatz - Frischemarkt	8
8.	Erschließung	9
8.1	Verkehrserschließung	9
8.2	Ruhender Verkehr	9
8.3	Technische Erschließung	9
9.	Grünordnung	10
9.1	Neumarkt/ Moritzstraße	10
9.2	Hofbegrünung	11
10.	Überschwemmungsgebiet	11
11.	Maßnahmen	12

Begründung zum Bebauungsplan

1. Grundlagen der Planung/ Begründung der vorzeitigen Planaufstellung

Entsprechend §1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 058, Zwickau - Nordvorstadt "Neumarkt" wurde am 14.04.1994 gefasst. Im Laufe der Zeit haben sich die Planungsziele sowie die Investoren mehrfach geändert, was an 3 öffentlichen Auslegungen erkennbar ist (21.12.1995 - 25.01.1996, 12.12.2002 - 17.01.2003, 15.01.2004 - 03.02.2004). Am 26.05.2003 wurde der Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst, der Genehmigungsantrag beim damaligen Regierungspräsidium Chemnitz jedoch zurückgenommen, da die Genehmigung wegen inhaltlicher und abwägungsrelevanter Unklarheiten verwehrt wurde. Die Rechtskraft erfolgte nicht. 2006 wurde durch das damalige Liegenschaftsamt der Stadt Zwickau ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Auch danach hat der Bau- und Verkehrsausschuss mehrere Aufgabenstellungen zur Umgestaltung und Neubebauung des Neumarktes beschlossen, zuletzt mit der am 05.03.2012 bestätigten Beschlussvorlage BV/029/2012.

Der bauliche und optische Zustand am Neumarkt hat sich in den letzten Jahren stark verschlechtert. Auch seitens der traditionell am Neumarkt befindlichen und durchhaltenden Händler wurden immer wieder zu Recht Veränderungen bzw. Verbesserungen hinsichtlich Zukunftsperspektiven angemahnt. Die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist deshalb mehr denn je von oberster Priorität und Relevanz.

Der Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan für das Gebiet Zwickau-Nordvorstadt „Neumarkt“ (BV/012/2013) wurde im Stadtrat am 28.02.2013 gefasst.

Auf der Grundlage des im Stadtrat am 24.10.2013 einstimmig beschlossenen Vorhabenbeschlusses (BV/194/2013) zum Bauvorhaben „Grundhafter Ausbau und Neugestaltung des Neumarktes (öffentlicher Parkplatz und Marktplatz)“ werden seit 02/2014 Tiefbauarbeiten mit Leitungsverlegungen für Strom, Wasser, Abwasser durchgeführt. Der Umzug der Händler in die neuen Verkaufsstände am Zwischenstandort auf der westlichen Platzseite ist im Gange. Die Fertigstellung der Fläche (öffentlicher Parkplatz und Marktplatz) ist bis Mitte November 2014 vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB), ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Nr. 4 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt, da u.a. die Beschränkung der Größe der Grundflächensumme auf unter 20.000m² zutreffend ist. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im "beschleunigten Verfahren" ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 058 als vorzeitiger Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB ist gerechtfertigt, da die dargelegten Gründe dies dringend erfordern. Der Bebauungsplan folgt der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für dieses Gebiet. Da der Flächennutzungsplan noch keine Rechtskraft erlangt hat, wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Land: Sachsen
Stadt: Zwickau
Gemarkung: Zwickau

Flurstücke: vollständig - 863r, 863x, 2027, 2028, 2029, 2036/1, 2036/2, 2037, 2037a, 2037b, 2041, 2042/1, 2042/2, 2043/1, 2043/2, 2044, 2045, 2046,
teilweise - 858a (Leipziger Straße), 859b (Bosestraße), 1932/5 (Moritzstraße), 2015 (Römerstraße)

Grenzen des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist begrenzt im Norden durch die Moritzstraße, im Osten durch die Leipziger Straße, im Süden durch die Bosestraße und im Westen durch die Römerstraße.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 058 beträgt 1,35 ha.

3. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen zur Erarbeitung des Bebauungsplanes sind:

- Neufassung des Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl I Nr.29 S. 1548-1552)
- Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungs-gesetz Bau- EAG Bau) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.2005
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Nr. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- Gesetz zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl S. 200, 227), Rechtsbereinigt mit Stand vom 01.03.2012

4. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den Neumarkt als zentralen Platz der Nordvorstadt neu zu ordnen. Der Neumarkt ist ein hochwertiger öffentlicher Platzraum in der städtebaulich wichtigen Platzfolge Hauptmarkt - Schumannplatz - Neumarkt - Römerplatz. Der Neumarkt soll als öffentlicher Platz mit Marktfunktion -südlich- und Parkplatz -nördlich- (bzw. auch multifunktionaler Nutzung zu besonderen Anlässen) eine umfassende Aufwertung besonders durch eine einheitliche Platzgestaltung erhalten.

Nach jahrelangem Versuchen von Investoren, einen städtebaulich problematischen Neubau eines Einkaufsmarktes am Standort Neumarkt einzuordnen, hat sich die Erkenntnis herauskristallisiert, dass die Kombination großflächiger Einkaufsmarkt und Neumarkt als unverträglich gilt, da u.a. die Stellplatzfrage nicht einvernehmlich gelöst werden konnte (eine große Nachfrage nach öffentlichem Parken ist vorhanden, ein Entfall der öffentlichen Interessen als Grundlage für eine Einziehung kann somit nicht nachgewiesen werden). Entsprechend den grundsätzlichen Zielen der Umgestaltung, wie die Stärkung der Marktfunktion (attraktiver Wochen- und Frischemarkt, der durch die Umsteigestelle des ÖPNV nicht nur von den Stadtteilbewohnern genutzt wird), die Erhaltung eines öffentlichen Parkplatzes, der Bestandserhalt, die Sanierung und sinnvolle Nutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz (Bosestraße 33 einschließlich Flachbau) ist die Einordnung einer Neubebauung mit dem Wochenmarkt ergänzenden Funktionen (nichtstörendem Gewerbe, Dienstleistungseinrichtungen) im Erdgeschoss sowie Wohneinheiten in den Obergeschossen auf der Grundlage der textlichen Festsetzungen unter 1.1 Art der baulichen Nutzung, MI - Mischgebiete, möglich. Da für das Baufeld MI 1 weder Bauvoranfrage noch Bauantragsunterlagen vorliegen, sind gewerbliche Ansiedlungen im Erdgeschoss im Rahmen der o.g. Festsetzungen breit gefächert (z.B. auch ein Biomarkt im kleinteiligen Segmentbereich). Es ist darauf zu achten, dass die gewerblichen kleingliedrigen Unterlagerungen mit den darüber liegenden Wohnungen verträglich sind. Die Einzelhandelsstruktur im Bereich des Neumarktes ist durch kleinflächige Geschäfte im Erdgeschoss, verschiedene Dienstleister sowie gastronomische Einrichtungen geprägt.

Das im Stadtrat am 28.04.2011 bestätigte Einzelhandelskonzept sowie der Entwurf Flächennutzungsplan mit Stand 02/2013 stellt den Neumarkt als zentralen Versorgungsbereich bzw. als Stadtteilzentrum (Teilfunktion) dar, was aus stadtplanerischer Sicht vollumfänglich mit den o.g. grundsätzlichen Zielen der Neugestaltung erreicht werden kann. Das hohe Kundenpotential aus dem Fahrgastaufkommen des zentralen Umsteigepunktes Neumarkt und die stabile bzw. zunehmende Einwohnerzahl (durch im Umfeld erfolgte und geplante Baumaßnahmen, wie z.B. das Projekt Knopffabrik) stellt eine Basis für die geplante Entwicklung dar. Durch die unmittelbare Nähe zu den zentralen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Zentrum können nicht alle notwendigen Funktionen eines Stadtteilzentrums ausgefüllt sein, deshalb ist die Entwicklung des Neumarktes zum Stadtteilzentrum mit Teilfunktion vorgesehen.

Der Neumarkt wurde Mitte der 30er Jahre des vorhergehenden Jahrhunderts planmäßig zur Verlagerung des Frischemarktes aus der Innenstadt angelegt. Aufgrund der innerstädtischen Marktentwicklung stellt der Neumarkt nicht mehr den privilegierten Marktplatz wie bis in die 90iger Jahre dar. Für eine Wiederbelebung und notwendige Umgestaltung spricht besonders, dass der zentrale Neumarkt als Wochenmarktplatz die notwendige Kontinuität des Wochenmarkthandels gewährleistet werden kann vorgesehen. Von Vorteil ist, dass die notwendige Kontinuität des Wochenmarkthandels gewährleisten kann (was am innerstädtischen Hauptmarkt und Marienplatz aufgrund z.B. Veranstaltungen nur eingeschränkt erfolgen kann). Die Marktfunktion muss gestärkt werden.

Vor endgültiger Realisierung der Umgestaltung des Neumarktes ist es zwingend erforderlich, dass alle Bereiche, die bisher einer öffentlichen Nutzung zugänglich waren und nunmehr einer privaten Nutzung zugeführt werden sollen, in einem straßenrechtlichen Verfahren gemäß § 8 Sächsisches Straßengesetz eingezogen werden. Die Durchführung des Einziehungsverfahrens soll auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen.

Die Planungsziele im Einzelnen sind:

- Erhaltung, Sanierung und Aufwertung der denkmalgeschützten Bausubstanz im Plangebiet durch:
 - Stärkung der Wohnnutzung innerhalb des Quartiers ab dem 1. Obergeschoss
 - Erhalt, Sanierung und Nutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz
Bosestraße 33 einschließlich eingeschossiger Flachbau
 - Aufgreifen der Blockstruktur der angrenzenden Gründerzeitquartiere durch die Bebauung der westlichen Platzfront zum Marktplatz hin
 - Ausschluss von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen
- Neuordnung des Neumarktes als zentraler Platz der Nordvorstadt und Stärkung der Marktfunktion
 - Neugestaltung und rechtliche Neuordnung der vorhandenen Platzbereiche
 - Erhaltung der öffentlichen Parkplatzfunktion
 - Neugestaltung und Neuordnung der Marktflächen und Marktstände
 - Anpassung der Planung an die Ziele der Lärmaktionsplanung und des ÖPNV-Konzeptes

5. Eigentumsverhältnisse

Der westliche Bereich des Quartiers ist in Privatbesitz. Dies betrifft vor allem die Wohnbebauung entlang der Römer-, Bose- und Moritzstraße. Flurstücke im Inneren des Quartiers und der Platz selbst sind im Besitz der Stadt Zwickau. Um die Neubebauung der westlichen Platzwand und die Revitalisierung des Frischmarktes realisieren zu können, macht sich eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erforderlich. Dafür soll der Bebauungsplan die Grundlage bilden.

6. Denkmalschutz, Satzungen

Im Geltungsbereich stehen 12 Gebäude unter Denkmalschutz. Sie umfassen den gesamten Bereich an der Römerstraße (Römerstraße 14 - 30), sowie die angrenzenden Gebäude Moritzstraße 42 und Bosestraße 29. Die Denkmale wurden als Ensemble durch den Baumeister und Architekten Möckel zwischen 1874 und 1878 errichtet.

Der 3-geschossige Kopfbau Bosestraße 33 mit Arkade und Sonnenuhr steht ebenfalls unter Denkmalschutz und bildet mit dem eingeschossigen Flachbau die ursprüngliche Auftaktsituation des am 1.07.1937 eingeweihten Neumarktes als Wochenmarkt.

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Zentrumsnahe Nordvorstadt". Die Schließung des Sanierungsgebietes ist zum 31.12.2017 beabsichtigt. Für die Stadt Zwickau ergibt sich für dieses Sanierungsgebiet die Erhebungspflicht von Ausgleichsbeträgen nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Die Grundstücke befinden sich weiterhin im Gebiet Nordvorstadt 2012, welches im Rahmen des Bund - Länder - Programms Stadtumbau Ost - Programmteil Aufwertung gefördert wird.

Auch das im Stadtrat April 2011 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept beinhaltet das Stadtteilzentrum Neumarkt (Teifunktion) als "zentralen Versorgungsbereich".

7. Bauliche Nutzung

7.1 Besonderes Wohngebiet

Der westliche Teil des Gebietes ist aufgrund seiner historischen Bebauung vorwiegend durch Wohnnutzung, teilweise durch Funktionsunterlagerung in der Erdgeschosszone geprägt. Wesentlich für die Ausweisung des besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO ist die Analyse des vorhandenen Bestandes. Von den 13 Gebäuden werden 3 ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Bei den restlichen Gebäuden werden bzw. wurden die Erdgeschosse gewerblich genutzt. Mit der Entwicklung des Stadtteilzentrums (Teifunktion) und der damit einher gehenden gewerblichen Belebung dieses Gebietes, wird sich der Umnutzungsdruck in den Bereichen des Sanierungsgebietes "Zentrumsnahe Nordvorstadt" verstärken. Eine zunehmende Entfremdung der gebäudespezifisch vorbestimmten Wohnfunktion und eine damit verbundene negative Auswirkung auf die denkmalgeschützte Bausubstanz werden befürchtet. Um diesen Prozess entgegen zu wirken, wird in diesem Bereich besonderes Wohnen festgesetzt. Die historische Funktion Wohnen soll festgeschrieben und das Wohnumfeld verbessert werden.

Bedingt durch die gründerzeitliche Baustuktur ist vor allem in den Blockecken ein sehr hoher Überbauungsgrad gegeben, welcher die Obergrenzen nach § 17 BauNVO teilweise erheblich überschreitet. Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, sowie an ausreichende Belichtung der Wohnungen zu gewährleisten, wird die zwingende Wohnnutzung nur für die Obergeschosse festgesetzt. Durch den Abbruch von Hintergebäuden bei der Sanierung der Gebäude entlang der Römerstraße ist hier schon eine Verringerung der Überbauung eingetreten. Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Hofflächen nicht mehr bebaut und stattdessen begrünt werden sollen. Durch die naturnahe Aufwertung und Entsiegelung der Hofflächen soll das Wohnumfeld verbessert und die Wohnnutzung gestärkt werden. Zur Verbesserung des Mikroklimas wurde etwa in Hofmitte (am westlichen Rand des Mischgebietes) eine Baumreihe festgesetzt. Alle im Hof vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Die Rückseite der Wohnbebauung Römerstraße ist derzeit durch die fehlende Blockschlüfung den Lärmelastungen aus Richtung Neumarkt ausgesetzt. Dies soll durch die geplante Neubebauung (westliche Platzwand) beseitigt werden und somit der für dieses Gebiet typische Quartierschluss wieder hergestellt werden.

7.2 Mischgebiet

Das Mischgebiet dient neben der Wohnnutzung auch der Unterbringung von nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die vor allem der weiteren Abrundung der Marktnutzung auf dem Neumarkt dienen und den Charakter des Neumarktes als Stadtteilzentrum mit Teifunktion stärken sollen. Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, sowie sonstige Gewerbebetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellung und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, werden ausgeschlossen. Die Zulassung derartiger Einrichtungen steht im Widerspruch mit dem Planungsziel, der Errichtung eines Stadtteilzentrums und der Fortführung des Marktes als Frischemarkt.

Der hohe Überbauungsgrad in den Bereichen MI 2 und MI 2a ist durch die Stellung der Gebäude zum Platz hin städtebaulich bedingt und auch beabsichtigt. Der Überbauungsgrad ist historisch vorhanden und soll auch für die geplante Nutzung nicht geändert werden. Dies ist für die denkmalgeschützten Gebäude zulässig und entspricht § 17 (3) BauNVO. Die Grundflächenzahl (GRZ) in MI 1 entspricht der zulässigen Höchstgrenze von 0,6 entsprechend § 17 (1) BauNVO.

Es ist jedoch auch zu beachten, dass die im Quartier MI 1 zulässigen Wohnungen näher an die verbleibenden Marktflächen heranrücken und damit den durch die Marktnutzung entstehenden Geräuschimmissionen stärker ausgesetzt werden, als die derzeit bestehenden Wohnnutzungen. Besonders die schutzbedürftigen Schlafräume der neuen Wohnungen im Gebiet MI 1 sollten daher in Richtung des neu entstehenden Innenhofes angeordnet werden. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass die im Erdgeschoss der neuen Bebauung im Gebiet MI 1 zulässigen Gewerbe mit den darüber liegenden Wohnungen verträglich sind.

Wie schon unter 7.1 erläutert, soll die Wohnqualität im Innenbereich des Quartiers verbessert werden. Aus diesem Grund wird für den westlichen Bereich der Mischgebietsfläche, welche sich in den Innenhof erstreckt, ein max. Versiegelungsgrad von 5% festgesetzt. Stellplätze sind in diesem Bereich, auch aus Lärmschutzgründen, nicht zulässig. Der sich daran anschließende Bereich der Mischgebietsfläche, bis zur überbaubaren Fläche darf mit max. 30% versiegelt werden. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass hier Flächen für Zuwegung und Stellplätze erforderlich werden, da eine Erschließung des als westliche Platzwand geplanten Neubaus von Seiten des Neumarktes mit PKW nicht gewollt und städtebaulich auch den Charakter der Fußgängerzone "Marktplatz" stören würde. Der verhältnismäßig immer noch geringe Versiegelungsgrad von 30% zielt darauf ab, dass die geplante Stellplätze offen und versickerungsfähig zu gestalten sind. Platzseitig wird vor den Gebäuden MI 1 und MI 2a ein Bereich ohne Einfahrt festgesetzt, um den privaten Fahrverkehr aus der Fußgängerzone heraus zu halten. Die Anlieferung der Ladenlokale kann über die Fußgängerzone zu den ortsüblichen Zeiten erfolgen. In Abstimmung mit dem Ordnungsamt, SG Straßenverkehrsbehörde, wird der Neumarkt künftig durch Zeichen 326-40 entsprechend der zwischenzeitlich erlassenen verkehrsrechtlichen Anordnung als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Damit besteht eine gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger als auch Fahrverkehr. Damit ist Lieferverkehr über den gesamten Tag uneingeschränkt möglich. Eine Nachtanlieferung des o.g. kleingliedrigen Gewerbeinheiten ist somit nicht zulässig.

Dienstbarkeiten:

Auf dem Flurstück 2037a befindet sich im denkmalgeschützten Flachbau ein ca. 7,90m breiter und 3,40m hoher Durchgang. Dieser ist mit einem Wege- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt, da hierüber ein wesentlicher Teil der Erschließung des Marktplatzes durch Fußgänger und durch Medien erfolgt. Ebenso ist am Gebäude Bösestraße 33 der Arkadenbereich mit einem Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt, damit wird beabsichtigt, dass der öffentliche Charakter der Erdgeschosszone des denkmalgeschützten Gebäudes erhalten bleibt.

7.3 Marktplatz - Frischemarkt

Der Marktplatz für den Frischemarkt ist im Bebauungsplan als private städtische Fläche ausgewiesen. Hier werden durch die Stadt Zwickau für die ortsansässigen Händler 10 Verkaufsstände in sieben in Modulbauweise gefertigten Marktcontainern zur Verfügung gestellt. Durch das noch durchzuführende Entwidmungsverfahren wird die Grundlage geschaffen, um die Verkaufsstände zu verpachten oder zu vermieten. Für "Fliegende Händler" wird im nördlichen Teil des Platzes ebenfalls eine Fläche vorgehalten. Durch die

Neuordnung des Platzes und die Neugestaltung der Marktstände soll die Attraktivität des Neumarktes gesteigert werden.

8. Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Moritzstraße an die Leipziger Straße oder Crimmitschauer Straße. Der Standort ist verkehrlich (motorisierter Individualverkehr - MIV und öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV) gut erschlossen.

Die Grundstücke entlang der Bose-, Römer- und Moritzstraße (Besonderes Wohnen) werden von den betreffenden Straßen aus direkt erschlossen. Die Gewerbeblächen im Mischgebiet, sowie die Wohnungen im Neubau MI 1 (westliche Platzwand) werden von der Moritzstraße aus erschlossen. Eine fußläufige Erschließung des Neumarktes ist von der Leipziger Straße und von der Moritzstraße aus direkt und über den Durchgang im Flachbau Bosestraße 33 von der Bosestraße aus gegeben. Haltestellen des ÖPNV befinden sich auf der Moritzstraße (Bus) und auf der Bosestraße (Straßenbahn).

8.2 Ruhender Verkehr

Der Neumarkt befindet sich in einem typisch stadt kernnahen Altbaugebiet mit dichter mehrgeschoßiger Bebauung. Hier ist es praktisch unmöglich alle Parkbedürfnisse auf privaten Grundstücken abzudecken. Deshalb besteht für die Anwohner des Gebietes teilweise die Möglichkeit, im öffentlichen Straßenraum in Bewohnerparkbereichen zu parken.

Einkäufer und Besucher (desgleichen künftige Marktbesucher) parken auf dem auch zukünftig öffentlichen Parkplatz auf dem Neumarkt und weiteren Kurzparkflächen auf umliegenden Straßen. Auf dem Neumarkt entstehen 55 öffentliche Stellplätze, davon werden zwei Stellplätze als Behinderten- Stellplätze ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt von der Moritzstraße aus, auf einer gesonderten Zufahrt neben dem Fußgängerbereich. Der Parkplatz auf dem Neumarkt ist nicht als Parkplatz für das Stadtzentrum zu nutzen. Beschäftigte (sog. Langzeitparker) und Besucher des Stadtzentrums können auf dem Platz der Völkerfreundschaft, am Gasometer-Parkplatz, in den Parkhäusern oder der Tiefgarage parken.

Für die Neubebauung im Mischgebiet (westliche Platzwand) sind prinzipiell die erforderlichen Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.3 Technische Erschließung

Für die Versorgung des Neubaus im Mischgebiet mit *Elektroenergie* ist eine Trafostation in der Nähe der Moritzstraße erforderlich. Der mit Stadt und ZEV abgestimmte neue Standort der Trafostation wird im Bebauungsplan klargestellt. Diese Verschiebung ist entsprechend der textlichen Festsetzungen, Punkt 1.6 Versorgungsflächen, als geringfügig anzusehen, da die Änderung nach Auslegung auf ausdrücklichen Vorschlag Betroffener und entsprechend Erfordernis (hier ZEV, Garten- und Friedhofsamt) auf einem städtischen Grundstück im öffentlichen Bereich beruht und mit Sicherheit keine von der Planung betroffenen Belange und keine Auswirkungen auf die bestehenden

Festsetzungen zu erwarten sind. Die Anbindung des Marktplatzes und des Neubaus erfolgt über die Moritzstraße.

Eine Anschlussmöglichkeit für *Fernwärme* befindet sich in der Römerstraße auf Höhe der Bösestraße. Ein möglicher Fernwärmeanschluss der Neubebauung auf dem Neumarkt kann über den Durchgang Bösestraße 33 erfolgen. Dafür ist neben dem Wegerecht ein Leitungsrecht im Durchgang vorgesehen.

Trinkwasserversorgung: Die trinkwasserseitige Erschließung kann über die Versorgungsleitung in der Moritzstraße erfolgen. Am Anbindepunkt liegt ein Versorgungsdruck von ca. 5 bar an.

Löschwasserebereitstellung: Derzeit können 96 m³/h Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden. Die gleichzeitig zu nutzenden Hydranten befinden sich in der Nähe der Leipziger Straße 1 auf der Versorgungsleitung 225x13,4 PE sowie in der Nähe des DR.-Friedrichs-Rings 35 auf der Versorgungsleitung DN 300 GG.

Abwasserentsorgung: Für das B-Plangebiet besteht die Anschlussmöglichkeit am Mischwasserkanal in der Moritzstraße.

Es ist vorgesehen, eine Ladesäule der ZEV zum Laden von Elektroautos auf dem Parkplatz des Neumarktes zu installieren.

9. Grünordnung

9.1 Neumarkt/ Moritzstraße

Der Neumarkt besitzt derzeit nur an seiner Ostseite Großgrün. Um den Charakter eines Marktplatzes zu erhalten, sind große Grünflächen ungeeignet. Vielmehr soll der Platz durch Großgrün so gegliedert werden, dass er optisch gefasst wird, eine Zerteilung in einzelne und damit unflexibel handhabbare Teilflächen jedoch vermieden wird. Deshalb sollen die vorhandenen Bäume erhalten und durch weitere Baumreihen nördlich und östlich des Neumarktes ergänzt werden.

Der durchgängige Pflanzstreifen entlang der Leipziger Straße wird erhalten, bzw. entsprechend Planeintrag gestaltet. Die darin vorhandenen Bäume werden ebenfalls erhalten. Der gefällte südlichste Baum in dieser Baumreihe wird durch eine Neupflanzung ergänzt. Vorhandene Baumlücken innerhalb der Baumreihe sollen langfristig wieder geschlossen werden. Dafür sind die entsprechenden Baumstandorte zwischen den ersten drei Bäumen ab der Moritzstraße mit Bindung zur Anpflanzung von Bäumen besetzt. Entlang der Stellplätze zur Moritzstraße werden 3 Großbäume in Einzelbaumbeeten von je min. 6m² gepflanzt. Für diese Standorte sind vorzugsweise die Arten *Tilia tomentosa* (Silberlinde) oder *Platanus acerifolia* (Platane) zu verwenden. Als westlicher Abschluss des Platzes zur Neubebauung hin werden 4 mittelkronige Bäume Art *Ginkgo biloba* (Gonkgo- Fächerblattbaum) in Einzelbaumbeeten von min. 6m² festgesetzt. Im Gegensatz zum Pflanzstreifen entlang der Leipziger Straße werden hier Einzelbaumbeete festgesetzt, damit die Beziehung zu den dahinter liegenden Ladenlokalen erhalten bleibt. Um langfristig einen Baumartenwechsel (z.B. wegen Krankheitsproblemen) hier nicht auszuschließen, können auch weitere Baumarten entsprechend der Artenliste 1 verwendet werden.

Die vorgesehene Baumreihe entlang der Moritzstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Artenliste 1

- Art *Tilia tomentosa 'Brabant'* (Silberlinde)
- Platanus acerifolia* (Platane)
- Gingko biloba* (Gingko- Fächerblattbaum)
- Liquidambar styraciflua* (Amberbaum)
- Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'* (Robinie)

9.2 Hofbegrünung

Im Hofbereich der Wohnbebauung wird zur Verbesserung der Wohnqualität eine allgemeine Durchgrünung festgesetzt. Die Grundstücksflächen des besonderen Wohngebietes (außer WB 4) sollen zu 20% begrünt werden. Der Bereich WB 4 wird von dieser Festsetzung aufgrund der fast vollständig vorhandenen Überbauung ausgenommen. Vorhandenes Großgrün im Hof ist zu erhalten. Zur Verbesserung der allgemeinen Durchgrünung wurde etwa in Hofmitte (am westlichen Rand des Mischgebietes) eine Baumreihe (5 mittelkronige Bäume) festgesetzt. Die Art kann aus der Artenliste 2 entnommen werden. Um den Wohncharakter zu unterstreichen, soll der westliche Teil des im Innenhof gelegenen Mischgebietes mit nur 5% versiegelt werden. Neben den lt. Pflanzliste vorgeschriebenen Bäumen, können im Innenhof auch einheimische Sträucher oder Stauden gepflanzt werden. Restflächen sind auf jeden Fall zu begrünen, Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.

Artenliste 2

- Carpinus betulus Fastigiata'* (Pyramiden-Hainbuche)
- Quercus robur Fastigiata'* (Pyramiden-Eiche)
- Acer pseudoplatanus Erectum'* (schmalkroniger Säulenahorn)
- Acer campestre 'Elsrijk'* (Feld-Ahorn 'Elsrijk')
- Pflanzabstand 6-8m (StU 16-18cm, 3x verpflanzt)

10. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt in einem auf der Grundlage des § 72 Abs.2 Nr.2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Zwickauer Mulde im Sinne des § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 72 SächsWG. Hierbei ist der städtebauliche Belang nach § 1 Abs.6 Nr. 1 BauGB für "gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" bzw. "Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung" zu beachten. Gemäß Punkt III.3.2. der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) und des Sächsischen Staatsministeriums des Innern (SMI) für die Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten ist bei überschwemmungsgefährdeten Gebieten das bestehende Restrisiko gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Belange des Hochwasserschutzes) zu berücksichtigen.

Für das Bauen in Überschwemmungsgebieten sind die Voraussetzungen nach § 78 Abs.1 WHG zu beachten. Danach ist u.a. gemäß § 78 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 WHG die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Bereich von Überschwemmungsgebieten grundsätzlich verboten. Nach § 78 Abs. 3 WHG kann die zuständige Behörde (hier: LRA Zwickau, Umweltamt, untere Wasserbehörde) abweichend von vorgenannter Regelung die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen in Überschwemmungsgebieten genehmigen, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 Nr.1 - 4 WHG eingehalten werden. Danach sind die Vorhaben nur zulässig, wenn u.a. der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Gemäß § 74 Abs.1 SächsWG hat bei Vorhaben nach § 78 Abs.3 Satz 1 WHG, für die nach anderen Rechtsvorschriften ein Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren vorgeschrieben ist, grundsätzlich die hierfür zuständige Behörde im Rahmen dieses Zulassungsverfahrens über die Zulassungsvoraussetzungen nach § 78 Abs.3 Satz 1 WHG im Benehmen mit der Wasserbehörde der gleichen Verwaltungsebene zu entscheiden.

Nach den vorliegenden Gefahrenkarten aus der Hochwasserschutzkonzeption (HWSK) des Freistaates Sachsen wird das Plangebiet bei einem einhundertjährigen Hochwasser der Zwickauer Mulde (HQ₁₀₀) mit einem Wasserstand zwischen $\geq 0,5\text{m}$ bis zu $\leq 2,0\text{m}$ über OK Gelände betroffen (maximale Gefährdung, in Teilbereichen auch geringere Wasserstände).

Infolge der Hochwassergefährdung besteht nach § 5 Abs.2 WHG die Verpflichtung, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere die Nutzung von Grundstücken ist den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Für die Planung von Vorsorgemaßnahmen wird auf die Anwendung des Informationsblattes "Hochwasserschutzfibel" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS), Stand Juli 2013 hingewiesen. In diesem sind baurechtliche und bautechnische Empfehlungen für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten enthalten.

11. Maßnahmen

Um das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept realisieren zu können, sind die Teilbereiche des Flurstücks Nr. 2037 im Vorfeld zu entwidmen, die einer privatrechtlichen Nutzung zugeführt werden sollen. Das dazu notwendige Verfahren wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeleitet.

Aufgestellt:

Zwickau, am 14.03.2014

Architekturbüro Gaßler