Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 067 A

mit integriertem Grünordnungsplan

für das Gebiet Zwickau- Nord,

nördlich Dorotheenstraße/westlich Franz-Mehring-Straße

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. G. Hofmann
Architekt für Stadtplanung

E. Kriwitzki
Dipl.-Ing. für Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	**Aufgabenstellung**	**4**
1.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.2	Planungserfordernis und –anlaß	4
1.3	Planungsziele und –zwecke	4
1.4	Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch	6
1.5	Erforderliche, ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen	7
1.6	Entwicklungsmöglichkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan	7
1.7	Bestehende und laufende überörtliche und örtliche Planungen und Untersuchungen	7
2	**Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse, Prognose der voraussichtlichen Entwicklung zum Planbereich**	**9**
2.1	Planunterlage (Karte)	9
2.2	Lage, Größe und Bedeutung des Planbereichs	9
2.3	Historische Entwicklung im Planbereich	9
2.4	Gegenwärtiger Zustand des Planbereiches	10
2.4.1	Topographie	10
2.4.2	Bebauung und deren Nutzung	10
2.4.3	Freiflächen und deren Nutzung, Bepflanzung, Naturschutz	10
2.4.4	Verkehrsanlagen	15
2.4.5	Ver- und Entsorgungsanlagen	15
2.4.6	Umweltverhältnisse	16
2.4.7	Baugrund, geologisch-hydrologische Verhältnisse	17
2.4.8	Altlastenverdachtsflächen	18
2.4.9	Wasserwirtschaftliche Verhältnisse	18
2.4.10	Denkmalschutz, Milieuwert, Baustruktur	18
2.4.11	Eigentumsverhältnisse	18

Seite

3	**Planungsergebnis**	**19**
3.1	Grundzüge der Planung	19
3.2	Planungsalternativen	20
3.3	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB	21
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	21
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	23
3.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	24
3.3.4	Flächen für Stellplätze	24
3.3.5	Verkehrsflächen	24
3.3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
3.3.7	Mit Gehrechten zu belastende Flächen	25
3.3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
3.3.9	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	25
3.3.10	Denkmäler nach Landesrecht	25
3.3.11	Wasserflächen	25
3.4	Grünordnerische Festsetzungen	26
3.5	Zusammenfassung wesentlicher Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB	30
3.6	Flächenbilanz	32
3.7	Hinweise auf Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bilden soll	33
3.7.1	Sicherung der Planung	33
3.7.2	Bodenordnung	33
3.7.3	Erschließung	33

1 Aufgabenstellung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Gemäß Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 067 A umfaßt der Geltungsbereich das Gebiet zwischen

- Franz-Mehring-Straße/westliche Grenze der Wohnbebauung
- Dorotheenstraße und südliche Grenze der gleichnamigen Kleingartenanlage
- Bahndamm der Linie Hof – Dresden der Deutschen Bahn AG.
- südliche Grenze des Einkaufszentrums Schubertstraße

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wurde der räumliche Geltungsbereich auf den Umfang beschränkt, für den das Erfordernis einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung besteht.

1.2 Planungserfordernis und -anlaß

Planungserfordernis und -anlaß gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch folgendes hinreichend begründet:

- Städtebaulicher Mißstand infolge weitestgehende Nutzungsaufgabe des Konsumgeländes an der Dorotheenstraße.
- Vorliegende Anträge auf Abbruch, Umnutzung vorhandener Bebauung und Anlagen sowie Anträge auf Baumaßnahmen und infolge Baulandnachfrage.
- Ausbau des Straßensystems zur Gliederung und Erschließung des vorhandenen Baulandes.
- Sicherung der kleingärtnerisch genutzten Flächen an der Franz-Mehring-Straße und Dorotheenstraße als Dauerkleingartenanlage gem. Bundeskleingartengesetz.
- Bestehende Nutzungskonflikte zwischen Gewerbebetrieben und naheliegender Wohnbebauung (Franz-Mehring-Straße, Feuerbachweg und Dahlienweg).

1.3 Planungsziele und -zwecke

Auf Grund der Planungserfordernisse wurde am 19.12.1995 durch den Bau- und Verkehrsausschuß der Stadt Zwickau der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefaßt. Am 04.02.1997 wurde dieser Beschluß bezüglich des Geltungsbereiches geändert.

Im Beschluß wurden folgende Planziele formuliert:

1. Reaktivierung und Neuordnung des Gewerbestandortes

2. Nutzungsorientierte Erhaltung denkmalgeschützter Bausubstanz

3. Erfassung und Sanierung/Sicherung der Altlasten

4. Beachtung von bestehenden Nutzungskonflikten zwischen Gewerbegebiet und angrenzender Wohnbebauung und Kleingartenanlagen.

5. Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung im Hinblick auf Bildung, Freizeit, Sport und Erholung.

Ansiedlung von Gewerbebetrieben, vorwiegend mittelständischer Struktur, als Alternative zu dem nördlich des Planungsgebietes liegenden „Sonstigem Sondergebiet Handel" an der Schubertstraße.

In Ergänzung der Zielstellung aus dem Aufstellungsbeschluß wurden folgende Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes durch die Stadt vorgegeben:

⇒ <u>Art der baulichen Nutzungen:</u>

Entsprechend Gewerbegebieten (GE)
- Größenbeschränkung für Einzelhandelsbetriebe
- vorrangig prod. Gewerbe

Ausschluß von
- Tankstellen
- besondere Arten von Vergnügungsstätten (auf Sex orientierte)
- Reststoffaufbereitungsanlagen
- Betreibung von ambulanten Imbißständen (Container und Wagen)
- Nutzung nach § 11 Abs. 3 BauNVO (Großflächiger Einzelhandel)

⇒ <u>Verkehr</u>
- Verbindungsstraße zwischen Dorotheenstraße und Schubertstraße
- keine öffentlichen Parkplätze
- separate Fuß- und Radwegverbindungen
  *am Bahngleis Hof - Dresden von der Crimmitschauer Straße bis Dorotheenstraße

  Günstiger Anschluß des Gebietes an ÖPNV

⇒ Grün- und Freiflächen
- Fassadenbegrünung, Ausgleichspflanzungen
- Straßen mit Baumallee bepflanzen
- Erhalt der Kleingartenanlagen
-

⇒ Umwelt/Ökologie
- Erhalt und Renaturierung der vorh. Bachläufe
- Ausgleichsmaßnahmen zu Flächenversiegelungen

Zielstellung der Grünordnungsplanung

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung verfolgt folgende Zielstellungen:

- Sicherung eines möglichst hohen Maßes der inneren Durchgrünung der vorwiegend gewerblich genutzten Flächen.
- Ausstattung des Plangebietes mit heimischen Bäumen und Sträuchern
- Gestaltung der Baugebiete durch festgelegte Gehölzpflanzungen zur Unterstützung der zugrunde liegenden städtebaulichen Ordnungsprinzipien

Der Lösung oben aufgeführter Zielstellungen dienen die grünordnerischen Festsetzungen, die im Abschnitt 3.4. ausführlich begründet werden.

1.4 Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes (§ 30 Abs. 1 BauGB)

werden die für einen qualifizierten Bebauungsplan typischen Mindestfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksfläche
- örtliche Verkehrsflächen

als erforderlich angesehen.
Die im Gebiet befindlichen Nutzungen und deren baulichen Elemente sind hinsichtlich Art und Maß weitgehend differenziert.
Auf Grund umfangreicher Abbruchmaßnahmen ergeben sich fehlende Bebauungszusammenhänge, die eine Bewertung nach § 34 BauGB nicht ermöglichen.
Mit der Neugliederung großer Gebietsteile ist die Schaffung neuer örtlicher Verkehrsflächen erforderlich.

Damit scheidet die Erstellung eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) aus.

1.5 Erforderliche ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes sind auf Grund der standortspezifischen Gegebenheiten und der Zielstellung zur Umgestaltung, wie

- Neuordnung der Grundstücke und Nutzungen
- Vorkehrung zum Schutz vorhandener schutzwürdiger Nutzungen
- Verbesserung der ökologischen Situation
- Altlastenbeseitigung

entsprechende Fachplanungen und Gutachten erstellt worden.
Diese Ergebnisse sind in Form von Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan eingeflossen.

1.6 Entwicklungsmöglichkeit des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Zwickau verfügt bisher noch nicht über einen von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Flächennutzungsplan.

Wegen der Absicht des baldigen Beginns der Verwirklichung von Bauvorhaben kommt somit das Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Anwendung. Als erforderliche Gründe liegen hierfür folgende vor:

- Der Bebauungsplan ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes erforderlich.

- Der Bebauungsplan wird der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung des Standortes nicht entgegenstehen. Er entspricht den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan-darstellungen.

1.7 Bestehende und laufende überörtliche Planungen und Untersuchungen

Landesplanung

Durch die vorgesehene verbindliche Bauleitplanung sind Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen vom 16.08.1994 (LEP) berührt, denen sie entsprechen muß.

An folgende Ziele des fachlichen Teils des LEP ist der Bebauungsplan anzupassen:

- Zwickau ist Oberzentrum.
- Breites Spektrum von Arbeitsplätzen im Oberzentrum sichern.
- Grundsatz Vorrang der Nutzung vorhandener Bauflächen.
- Einfügen in Siedlung und Landschaft.
- Vorrang von Erneuerung, Abrundung, maßvollen Erweiterung.
- Brachflächen schnellstmöglich überplanen und nutzen.
- Neue Bauflächen dem Bedarf entsprechend.
- Produzierendes Gewerbe von überörtlicher Bedeutung vorrangig in zentralen Orten ansiedeln.

- Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege bei Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben berücksichtigen.
- Bei Zuordnung von Bauflächen Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermeiden.

Fachplanungen

An weiteren unter Pkt. 1.5 genannten Fachleistungen liegen für das Plangebiet vor:

- Vorflutschaffung „Zwickau Nord" (Pölbitzer Bach) nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz.

Diese Planung ist z.Z. beim Regierungspräsidium zur Genehmigung eingereicht. Sie wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2 Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse, Prognose der voraussichtlichen Entwicklung zum Planbereich

2.1 Planunterlage

Lage- und Höhenplan mit folgenden Bearbeitungsständen:

Messung: April - Juni 1996
Flurkarte: November 1998

Bearbeitung durch: Planungs- und Ingenieurbüro G. Sänger
Herschelstraße 13
08060 Zwickau

2.2 Lage, Größe und Bedeutung des Planbereiches

Das Plangebiet liegt ca. 2,8 km nördlich des Zwickauer Stadtkernes direkt an der Bahnlinie Hof - Dresden zwischen der Wohnbebauung an der Franz-Mehring-Straße im Osten und der Wohnsiedlung Weißenborn im Westen.
Nördlich grenzt ein größeres Handelsgebiet an.
Im Süden liegt ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr.067 B).

Das Plangebiet hat eine Größe von 21,62 ha.

Bedeutung hat das Plangebiet als Bestandteil eines über 100 ha großen Gewerbegebietes, angrenzend an das ehemalige „Sachsenring Automobilwerke Zwickau".
Das Gebiet ist durchgängig an ein Industriegleis angeschlossen, welches aber 1994 stillgelegt wurde.

2.3 Historische Entwicklung im Planbereich

Die bauliche Entwicklung im Plangebiet setzte Mitte des vergangenen Jahrhunderts an der Dorotheenstraße (östlicher Abschnitt) mit Wohnbebauung ein.

Im Jahre 1858 und 1893 wurden die Bahnstrecken Zwickau - Chemnitz bzw. das Industriegleis in Betrieb genommen.

Die gewerbliche Bebauung beginnt etwa 1904 mit der Wagenfabrik der Hermann Schumann AG an der Dorotheenstraße, die zunächst erst zwischen jetziger Franz-Mehring-Straße und Industriegleis endete.
Anschließend folgten gewerbliche Bauten an der verlängerten Dorotheenstraße.
Die Bebauung im nördlichen Bereich des Planungsgebietes sowie das angrenzende Ladengebiet entstanden erst nach 1989.
Ab diesem Jahr begannen auch Gebäudeumnutzungen, Leerstand und Abbruchmaßnahmen, insbesondere im Bereich östlich des Industriegleises.

2.4 Gegenwärtiger Zustand des Planbereiches

2.4.1 Topographie

Die topographischen Verhältnisse werden noch durch das Flußtal der nicht weit im Osten entfernt liegenden Zwickauer Mulde, als ein relativ ebenes Geländeprofil geprägt.
Die mittlere Höhenlage liegt bei 262 m über NN.
Das Gelände steigt von Ost nach West mit ca. 1 % an.
Ein Nord-Süd-Gefälle gibt es abgesehen von speziellen minimalen Höhenunterschieden (Aufschüttungen/Abgrabungen) nicht.
Ein auffälliger Höhenunterschied von durchschnittlich ca. 4 m Höhe ist mit dem Bahnkörper der Strecke Hof - Dresden durchgängig direkt an der westlichen Plangebietsgrenze zu verzeichnen.

2.4.2 Bebauung und deren Nutzung

Das Plangebiet ist gegenwärtig wie folgt bebaut und genutzt:

- zwischen Franz-Mehring-Straße und Industriegleis mit ein- bis viergeschossigen Fabrik- und Lagergebäuden in offener Bauweise, gegenwärtig nahezu ohne Nutzung und größtenteils stark sanierungsbedürftig;
  einem dreigeschossigen, denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude sowie der Dauerkleingartenanlage „Gudrunstraße".

- zwischen Industriegleis und Bahnkörper Strecke Hof - Dresden mit eingeschossigen Geschäfts- und Lagergebäuden in offener Bauweise teilweise stark sanierungsbedürftig; mit zwei größeren Lagerplätzen (Holzhandel und Zeugamt der Deutsche Telekom AG) sowie der Dauerkleingartenanlage „Dorotheenstraße".

Außerhalb des Plangebietes grenzen an:

- im Osten dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise (Reihenhäuser)
- im Süden ein- bis zweigeschossige gewerbliche Bebauung in offener Bauweise
- im Westen der Bahnkörper der Strecke Hof - Dresden mit dahinterliegender zweigeschossiger Wohnsiedlung
- im Norden ein- u. zweigeschossige großflächige Handelseinrichtungen

2.4.3 Freiflächen und deren Nutzung, Bepflanzung, Naturschutz

<u>Freiflächen und deren Nutzung</u>

Die Freiflächen sind von den überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken und den Dauerkleingartenanlagen geprägt. Neben den großen Lagerflächen mit Asphalt- und Betondecken, wie sie im Bereich der Deutschen Telekom AG und des Holzhandels existieren, gibt es zwischen den Gebäuden keine gärtnerisch angelegten Grünanlagen. Zwischen der Gartenanlage „Dorotheenstraße" und der Deutschen Telekom AG hat sich auf Grund der fehlenden Bebauung und Bewirtschaftung eine Ruderalfläche entwickelt.

Im Plangebiet befinden sich die Dauerkleingartenanlagen „Dorotheenstraße" und „Gudrunstraße", welche zum Teil auf kommunalen und zum Teil auf privaten Grundstücken errichtet wurden. Auf Grund ihrer Größe und Lage ist anzunehmen, daß die Gärten auch von weiter entfernt wohnenden Personen genutzt werden. Die Gartenanlagen sind als eingetragene Vereine organisiert und besitzen Bestandsschutz.

Die Gartenanlagen wurden generell nur flächig erfaßt. Hier wurde auf eine detailliertere Aufnahme der vorhandenen Bäume verzichtet. Es mußte jedoch festgestellt werden, daß der Trend sich von den ursprünglichen Nutzgärten immer mehr hin zu Wochenendgärten verlagert. Das läßt sich auch an der Vielzahl der vorhandenen Zier- und Nadelgehölze ablesen.

Flora

Im Zeitraum November '96 bis Februar '97 fand durch das Büro **re-*plan*** eine ausführliche Untersuchung des vorhandenen Gehölzbestandes im Plangebiet statt. Aufgenommen wurden neben den Baumarten und ihrer Größe auch der Gesundheitszustand und die Erhaltungswürdigkeit der Bäume. Eine Übersicht über die Untersuchung der Bäume gibt der Bestandsplan, welcher separat zum Bebauungsplan erstellt wurde. Der Bestand wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Die Gehölzvegetation des Plangebietes konzentriert sich vor allem auf den östlichen Randbereich der Schubertstraße, entlang derer sich größere Gehölzbestände entwickelt haben, sowie auf die Randlagen der Gewerbestandorte zu der östlich angrenzenden Gartenanlage „Gudrunstraße" hin.

Allgemein ist das Plangebiet, welches von Gewerbeflächen und Industriegleisanlagen dominiert wird, ruderal geprägt. Bei aufgelassenen Flächen und den nicht mehr genutzten Industriegleisen setzt allmählich krautiger Bewuchs ein. Eine Krautschicht von besonderer Bedeutung ist jedoch generell nicht vorhanden und unter den vorhandenen standortlichen Rahmenbedingungen auch nicht zu erwarten, so daß diesbezüglich keine gesonderten fachspezifischen Bestandsaufnahmen durchgeführt wurden.

Wertvollere Vegetation stellen

- die Baumbestände entlang des Gewässergrabens östlich der Schubertstraße
- die alten Obstbäume und Hecken in den Gartenanlagen und
- der alte Baum- und Strauchbestand in dem verwilderten Garten südlich der Gartenanlage „Dorotheenstraße"

dar.

Fauna

Trotz des relativ geringen Vegetationsbestandes auf den ehemaligen Gewerbeflächen ist davon auszugehen, daß im Plangebiet geschützte Arten gem. BNatSchG § 20 d, e, und f i. V. m. § 1 Anlage 1 BArtSchV zu finden sind.

Dies ist besonders in den Bereichen der Kleingartenanlagen, am Bahndamm, am Industriegleis, in temporären Kleingewässern und den gebietsangrenzenden Vegetationsflächen der Fall. Das betrifft Amphibien, wie die Erd- und Kreuzkröte, den Teich- und Kammolch sowie einheimische Vögel.
Die Laichgebiete befinden sich in den Kleigartenanlagen „Dorotheenstraße" und „Gudrunstraße". Als weiteres Laichgebiet ist der kleine See am Umspannwerk Crossen zu nennen. Es steht jedoch fest, daß das Verbreitungsgebiet weit darüber hinausreicht.

Mutterboden

Gewachsener wertvoller Boden kommt nur im geringen Maß im Bereich der Baumstandorte und der privat genutzten Gärten in den Dauerkleingartenanlagen vor, wo er unbedingt zu belassen ist. Vielmehr muß vor der Pflanzung von Bäumen und dem Anlegen von Grünflächen auf den entsprechenden Flächen Mutterboden aufgetragen werden.

Prognose der voraussichtlichen Entwicklung im Planbereich:

Eingriff in den Naturhaushalt

In der folgenden Tabelle werden die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in den Naturraum und die bei Umsetzung der Grünordnerischen Festsetzungen vorauszusehende Entwicklung des Plangebietes aufgezeigt.

Eingriff/ grünordnerische Maßnahmen	**verbleibende Wirkung**	**Beeinflussung der vorhandenen Situation**
städtebauliche Verdichtung der aufgelassenen Gewerbe-standorte	Überbauung von brachliegendem Gelände	Verlust potentieller Vegetationsflächen auf den aufgelassenen Flächen, wie die Ruderalfläche südlich des Telekomstandortes, Einschlag vorhandener Bäume in geringem Umfang
Errichtung straßenbegleitender Allee entlang der vorhandenen und der neu zu errichtenden Straße (Bestand und Verlängerung Schubertstraße)	Schaffung eines übergreifenden Grünzuges, Gestaltung des öffentlichen Straßenraums	Starke Durchgrünung des Gewerbegebietes, visuelle Nachvollziehbarkeit des Straßenregimes im Plangebiet, Verbund der Grünflächen mit den angrenzenden Plangebieten sowie dem städtischen Umfeld

Eingriff/ grünordnerische Maßnahmen	**verbleibende Wirkung**	**Beeinflussung der vorhandenen Situation**
öffentlich - rechtliche Festsetzung von Dauerkleingartenanlagen auf privaten und kommunalen Grundstücken	Erhalt großer Grünflächen	Sicherung der Gartenanlagen für die private Gartennutzung, Einbeziehung der Flächen in die Vegetationsstruktur des Gewerbegebietes, Schutz der vorhandenen Biotopstruktur
relativ dichte Abgrenzung des Gewerbegebietes gegen die angrenzenden Gartenanlagen 'Dorotheen-' und 'Gudrunstraße' durch die Schaffung einer 10m breiten Schutzpflanzung	Schaffung eines Gehölzgürtels als Bestandteil eines übergreifenden Grünzuges	Änderung des Landschaftsbildes, Aufwertung der Vegetationsstruktur, Sicherung der örtlichen Erholung durch die visuelle und räumliche Abgrenzung des Gewerbegebietes
Renaturierung des verrohrten Pölbitzer Baches (Maßnahme Vorflutschaffung Nord)	Wiederherstellung eines Fließgewässers mit einem bachbegleitendem Gehölzgürtel	vorteilhaft für das Wasserregime, Änderung des Landschaftsbildes, Aufwertung der Vegetationsstruktur, räumliche Gliederung großer versiegelter Lagerflächen
Erhalt der vorhandenen Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzflächen	Erhalt der vorhandenen Vegetation	Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes trotz einer umfangreichen Neubebauung des Geländes
Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind	Schaffung eines übergreifenden Grünzuges entlang der Erschließungsstraßen	ökologische und räumliche Gestaltung des Straßenraumes über den öffentlichen Bereich hinaus, Sicherung der inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen	Schaffung eines übergreifenden System an Grünflächen	Sicherung der inneren Durchgrünung, optisch wahrnehmbare Grundstücksaufteilung des Gewerbegebietes
Begrünung der Dach- und Fassadenflächen der Gewerbebauten	Schaffung neuer Grünflächen im Plangebiet	Verbesserung des Mikroklimas des Gewerbegebietes, Verminderung der negativen Auswirkungen der Neubebauung auf Mikroklima und Versiegelung

Eingriff/ grünordnerische Maßnahmen	**verbleibende Wirkung**	**Beeinflussung der vorhandenen Situation**
Erheblicher Auftrag von Mutterboden	dauerhafte Anlage von biologisch aktiven Mutterbodenflächen	Vergrößerung des Lebensraums für an Mutterboden gebundene Tiere (Edaphon) und Pflanzen
Schaffung von zahlreichen Grünflächen/ Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,	dauerhafte Anlage von Vegetationsflächen	deutliche Erhöhung der biologisch aktiven Vegetationsmasse
großflächige Entsiegelung der vorhandenen betonierten Lagerflächen, Minimierung der Neuversiegelung durch eine auf das Notwendigste begrenzte Anlage von befestigten Freiflächen für die Erschließung	Versickerung des Regenwassers weitestgehend auf den Flächen, wo es anfällt	Erhöhung der Grundwasser-neubildungsrate, Sicherung eines ausgeglichenen Wasserhaushaltes
Schaffung wasserdurchlässiger befestigter Freiflächen	Sicherung der Regenwasserversickerung auch auf neubefestigten Flächen	Verbesserung des Wasserhaushaltes/ der örtlichen Grundwasserbildung

Auswertend ist festzustellen, daß mit den grünordnerischen Maßnahmen die Standortbedingungen erheblich verbessert werden. Die naturräumlichen Potentialeigenschaften des Plangebietes werden entwickelt, so daß die entstehende Situation günstiger als die bisher im Plangebiet vorhandene Situation einzuschätzen ist. Die Umweltverhältnisse werden umfassend und von Dauer verbessert.

Im Plangebiet werden mit der Schaffung dauerhafter Vegetationsflächen langfristig Biotopstrukturen gesichert, welche gegenwärtig nicht oder nur sehr sporadisch vorkommen. Die Bedingungen für freilebende Tiere und für Pflanzen verbessern sich.

Die neu entstehende Situation kann auf Grund der Schaffung von übergreifenden Grünzügen und Biotopstrukturen zudem auch in Bezug auf das städtebauliche Umfeld als Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand angesehen werden. Die Verbindung der vernetzten Vegetationsflächen des Plangebietes mit den anschließenden Stadträumen läßt die im den grünordnerischen Festsetzungen verankerten Maßnahmen auch unter teil- und gesamtstädtischem Aspekt sinnvoll erscheinen, da eine Einpassung der Bauvorhaben in die übergreifenden Grünstrukturen gesichert werden kann.

2.4.4 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist derzeit südlich an die Dorotheenstraße und nördlich an die verlängerte, teilausgebaute Schubertstraße angebunden.
Die Dorotheenstraße hat eine Ausbaubreite einschließlich beidseitigem Fußweg von ca. 15 m im östlichen Teil und westlich einschließlich einseitigem Fußweg von 8 m.
Die verlängerte Schubertstraße ist nur in der nördlichen Hälfte einschließlich einseitigem Fußweg auf einer Breite von ca. 8 m ausgebaut.
Der Stellplatzbedarf wird auf den Grundstücken abgedeckt. Die Kleingartenanlagen besitzen keine Stellplatzflächen. Das Verkehrsaufkommen ist gering.
Im Plangebiet befindet sich ein seit 4 Jahren stillgelegtes Anschlußgleis. Der einzige Bahnübergang ist unbeschrankt.

2.4.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist primär trink- und abwasserseitig, elektroversorgungsseitig, gasseitig sowie fernmeldeseitig erschlossen.

Trinkwasser/Löschwasser

Bestehende Versorgungsnetze gibt es im betrachteten Bereich in der Dorotheenstraße mit einer TW-Leitung DN 250 GG und in der namenlosen Straße zwischen Dorotheenstraße und Schubertstraße mit einer Leitung DN 150 PVC bzw. DN 150 St.
An dem Anbindepunkt Dorotheenstraße und namenlose Straße steht je nach Lage des Anbindepunktes ein statischer Druck von ca. 4 - 5 bar an. Der dynamische Druck schwankt in Abhängigkeit vom Anbindepunkt zwischen 3 - 4 bar.
Löschwasser für das geplante Gebiet kann von den vorhandenen Hydranten in der Dorotheenstraße mit einer Menge von max. 53,4 l/s aus mind. 4 Hydranten im Umkreis im Brandfall entnommen werden. Aus der Leitung DN 150 ist eine Menge von max. 13,3 l/s ... verfügbar.

Vorhandene Altanlagen (Grundstücksleitungen) sind nicht nachnutzbar.

Abwasser

Die Abwässer im Plangebiet werden gegenwärtig in Kanäle in der Schubert-, Franz-Mehring- und Dorotheenstraße abgeleitet.
Letzterer ist allerdings hydraulisch schon stark belastet. Anfallende Niederschlagswässer werden versickert bzw. in den Pölbitzer Bach abgegeben. Die Entsorgung zusätzlicher Abwässer ist äußerst problematisch.
Es besteht ein inneres nicht nachnutzbares, sekundäres Abwassernetz.

Elektroenergie

ImPlangebiet befinden sich zahlreiche 10-kV- und 1-kV-Kabel der ZEV GmbH. Diese Kabel dienen einerseits der Versorgung von Abnehmern innerhalb der Bebauungsgebiete und andererseits der innterstädtischen Verteilung.

Auf dem Gelände des ehemaligen Backwarenkombinates befinden sich die Trafostationen „Konsum" und „Backwaren". Bei beiden Stationen handelt es sich um gemeinsam genutzte Stationen, die sich gegenwärtig noch im Eigentum des Abnehmers befinden und dessen sowie auch der Versorgung des Ortsnetzes dienen.
Im Falle eines beabsichtigten Abrisses ist ein geeigneter Ersatzstandort zu finden, wobei die Kosten der Verlagerung vom Verursacher zu tragen sind.
Im westlichen Teil des Gebietes übernimmt die Trafostation „Telekom Schubertstraße" die Ortsnetzversorgung und besitzt auch beschränkte Reserven für weitere Versorgungsaufgaben.

Fernwärmeversorgung

In diesem Bereich befinden sich auf dem Gelände oder in ausreichender Nähe keine Fernwärmeleitungen, womit eine diesbezügliche Versorgungsmöglichkeit nicht gegeben ist.

Fernmeldeversorgung

Der zur Zeit im Plangebiet vorhandene Bedarf an fernmeldetechnischer Versorgung wird abgedeckt.

Auf dem Flurstück Nr. 217/9, welches im Eigentum der Deutschen Telekom AG liegt, befinden sich bereits Anlagen für die Fernmeldeversorgung. Ein weiterer Hochbau ist geplant.

Gasversorgung

Eine vorhandene MDL DN 150 StPE liegt in der Schubertstraße bis in Höhe des Lagerplatzes der Telekom.
In der Dorotheenstraße liegt eine MDL DN 100 St bis Höhe Haus Nr. 26. Das Gebäude Nr. 26 wird über diese MDL gastechnisch versorgt. Die MDL ab dem Haus Nr. 26 in Richtung ehemaliges Sachsenring Werk III (Bebauungsplan Nr. 067/B) ist eine betriebseigene Gasleitung zur Versorgung der Gasabnehmer im Werksgelände des ehemaligen Sachsenring Werk III. Jetziger Betreiber der Leitung ist die ZEV GmbH. Mit den vorhandenen Leitungen in der Schubertstraße und Dorotheenstraße ist die Versorgung der Bebauungsgebiete jederzeit möglich.

2.4.6 Umweltverhältnisse

Den Schwerpunkt erwähnenswerter Probleme der Umweltverhältnisse bildet im Planungsgebiet die lärmhygienische Situation.
Dies wird bedingt durch die im Westen des Gebietes tangierende Eisenbahnstrecke Hof-Dresden auf den überhöhten Bahnkörper, durch das Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße sowie durch Gewerbelärm.

Konkrete Analyseergebnisse zur bestehenden Situation sowie prognostische Aussagen auf der Grundlage erster Planungsergebnisse aus dem städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan weist der Bericht zur „Gutachterlichen Stellungnahme zum Problemkreis Lärm" vom September 1997 aus.

Bezüglich der Umweltsituation liegt eine Stadtklimauntersuchung von Zwickau mit dem Umland in Form des Ventilationsplanes und der Klimatopkarte vor, auf deren Auswertung die Beurteilung der klimatischen Situation des Plangebietes beruht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich auf Grund des hohen Versiegelungsgrades des Geländes durch Asphalt- und Betondecken und der fehlenden Vegetationsstruktur um eine stadtklimatische Wärmeinsel. Eine derartige Beurteilung verlangen vor allem der Standort Telekom und die Lagerflächen des Holzhandels beidseits der Schubertstraße sowie der Bereich nördlich der Wohnbebauung an der Dorotheenstraße 16 - 24.
Das Gelände ist Bestandteil eines im Ventilationsplan 'Zwickau und Umland' ausgewiesenen vorrangigen Klimasanierungsgebietes.
Das Klimasanierungsgebiet rührt unter anderem aus der Tallage des Plangebietes. Allgemein ist jedoch davon auszugehen, daß sich mit der Aufgabe von großflächigem Gewerbe die Umweltverhältnisse im Plangebiet, insbesondere die Schadstoffbelastung der Luft, deutlich verbessert haben.

Das Gelände stellt keine Kaltluftschneise oder ähnliches dar, woraus die Notwendigkeit gesonderter klimatischer Untersuchungen abgeleitet werden könnte. Der Bahnkörper der Fernstrecke Hof -Dresden, der das Planungsgebiet im Westen begrenzt, ist Ort kleinräumiger Luftaustauschvorgänge.

Allgemeine Angaben zur Klimasituation, wie die mittlere Jahrestemperatur und der Jahresniederschlag, können für die ganze Stadt dem Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Zwickau entnommen werden.

Darüber hinaus gehende Untersuchungen der Umweltverhältnisse werden im Zusammenhang mit der Erfassung der naturräumlichen Bedingungen im Rahmen der Grünordnungsplanung nicht für notwendig erachtet.

2.4.7 Baugrund, geologisch-hydrologischer Verhältnisse

Im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung wurden keine Baugrundgutachten erstellt.
Der oberflächennahe natürliche Untergrund im Planungsgebiet , im wesentlichen quartiäre Lockersedimente in Form von Auelehmen sowie Sanden und Kiesen ,wurde durch vielfältige Baumaßnahmen anthropogen stark verändert, so daß insgesamt variierende Baugrundverhältnisse zu erwarten sind.
Hinsichtlich der hydrogeologischen Situation sind im Planungsgebiet gespannte Grundwasserverhältnisse nicht auszuschließen und flächendeckend geringe Grundwasserflurabstände zu erwarten.
Zur Erhöhung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen qualifizierte Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden, die neben den ingenieurgeologischen Aspekten auch die hydrogeologischen Gegebenheiten umfassend berücksichtigen müssen.

Bei der Erstellung von Baugrundgutachten sind geologische/hydrologische Befunde zum Planungsgebiet zu recherchieren und nach Prüfung in die Bewertung zu integrieren.

2.4.8 Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet gibt es folgende Altlastenflächen:

Flächen, für die auf Grund der vorangegangenen gewerblichen Nutzung ein Altlastenverdacht besteht (vgl. Planzeichnung; Kennzeichnung [A]).
Die für diese Verdachtsflächen durchgeführten Recherchen begründen keinen weiteren Untersuchungsbedarf. Es muß jedoch im Rahmen von Abbruch- bzw. Neubaumaßnahme 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 vom 2.8.1991 dem Umweltamt mitzuteilen.

Zu diesen Flächen gehört folgender Standort:

Standort	Flurstück	gewerbl. Nutzung	AKZ	Untersuchungs-stand
Dorotheenstraße 26	605 q	Fleisch- und Wurstwaren	6700 0554	OE*
Dorotheenstraße 28	597/11 597/9	Holzhandel	6700 0549	

* Orientierende Erstuntersuchung

Im Bereich der Anschlußbahn (Industriegleis) wurde in der Vergangenheit radioaktiv kontaminiertes Haldenmaterial verbaut.

2.4.9 Wasserwirtschaftliche Verhältnisse

Im Plangebiet befindet sich der „Pölbitzer Bach" (bis vor kurzem „namenloser Bach"), der sich von West nach Ost quer durch das Plangebiet zieht, aber zur Hälfte seine Länge verrohrt ist.
Alle Möglichkeiten zur Öffnung/Renaturierung des Pölbitzer Baches sind zu nutzen. Soweit es das Aufnahmevermögen des Gewässers nach seiner Öffnung und Renaturierung erlaubt, kann es für die Oberflächenentwässerung angrenzender Flächen genutzt werden.

2.4.10 Denkmalschutz und Milieuwert, Baustruktur

Im Plangebiet befindet sich an der Dorotheenstraße ein Denkmalobjekt, in Form eines mehrgeschossigen ehemaligen Wohnhauses. Gegenwärtig wird es als Verwaltungsgebäude genutzt.

Die vorhandene Baustruktur stellt bezogen auf den Milieuwerten keinen ausgesprochenen zu schützenden Bereich dar.

2.4.11 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind im wesentlichen durch privates Eigentum gekennzeichnet. Lediglich Teile der beiden Kleingartenanlagen sind in kommunaler Verfügungsberechtigung. Das Anschlußgleisgrundstück ist Eigentum der Deutschen Bahn AG.

3. Planungsergebnis

3.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung stimmen überein

- mit den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB)
- mit den laut Aufstellungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan formulierten Planungszielen und -zwecken (Begründung Pkt. 1.3)

Im einzelnen sind das folgende Grundzüge:

3.1.1 Baugebiete

Erhalt und Weiterentwicklung der Art der baulichen Nutzung als

- Gewerbegebiete (GE)

in den Bereichen, die bereits gewerblich genutzt werden.

Beachtung möglicher Nutzungskonflikte zwischen gewerblicher Nutzung und wohn- und kleingärtnerisch genutzter Bereiche durch

- Beschränkung des maximalen flächenbezogenen Schall- Leistungspegels auf den Gewerbeflächen und
- Ausschluß von Vergnügungsstätten und bestimmten Gewerben mit sexuellen Inhalten.

Ordnung der städtebaulich-räumlichen Struktur durch

- Höhenstaffelung, möglicher Bebauung zum Innern der Bauflächen mit 8 m bis 16 m Höhe.

Den Bauherren bleibt es dabei freigestellt, diesen weitgestreckten Rahmen der Bebauungsmöglichkeit baumassenmäßig zu gestalten.

3.1.2 Verkehrsflächen

Schaffung einer öffentlichen Erschließungsstraße zwischen Dorotheenstraße und verlängerter Schubertstraße zur Gebietsgliederung und zur Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung der Baugebiete.

Sicherung der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindung mit übergeordnetem Charakter zwischen Bahndamm und Dorotheenstraße.

Sicherung der Begehbarkeit der Dauerkleingartenanlagen „Dorotheenstraße“ und „Gudrunstraße“ für die Allgemeinheit auf ihren Hauptwegen.
Der Stellplatznachweis ist auf den privatenGrundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkstände sind aufgrund der Nutzungsstruktur nicht erforderlich.

3.1.3 Öffentliche und private Grünflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet befinden sich öffentliche und private Grünflächen, die als Kleingärten genutzt werden.
Für diese Flächen ist mit den Festsetzungen als

- Dauerkleingartenanlagen

die Sicherung des Fortbestandes dieser Anlagen beabsichtigt

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung Maßnahmen gesichert, die eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten.
Zusätzlich sind in den Randbereichen der Gewerbeflächen zu den Kleingärten- und Wohngebieten entsprechende Schutzpflanzungen vorgesehen.
Im Bereich des Bachlaufes sind grünordnerische Vorkehrungen zum Gewässerschutz vorgesehen.
Eine teilweise Renaturierung verrohrter Bereiche ist dabei gem. „Vorflutschaffung Zwickau Nord“ eingeplant.

3.2 Planungsalternativen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden Planungsalternativen erarbeitet und ausgewertet.
Dazu kann eingeschätzt werden, daß sich bei Beibehaltung der grundsätzlich formulierten Ziele und Zwecke der Bauleitplanung keine wesentlich abweichenden Inhalte ergeben und die in absehbarer Zeit auch baulich umzusetzen wären.
Dem vorliegenden Bebauungsplan (Entwurf) gingen die im folgenden dargestellten Planungsalternativen voraus:

1. Gebiet zwischen Anschlußgleis und Bahnstrecke Hof - Dresden.

   Zur besseren verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes wurden eine Verbindung der Dorotheenstraße mit der verlängerten Schubertstraße (Planstraße A) in verschiedenen Varianten untersucht.
   Diese wurden wegen der größeren Annäherung an die Kleingartenanlage „Dorotheenstraße“ und Reduzierung der Verkehrsübersicht und -zügigkeit aufgegeben

2. Fläche des Anschlußgleises

   Bei der Festsetzung der Fläche des Anschlußgleises (Industriebahn) stand die Alternative der Wiederinbetriebnahme des Schienenverkehrs zum Anschluß von Gewerbebetrieben oder der Umnutzung der stillgelegten Gleise für den Ausbau und die Vernetzung des städtischen Fuß- und Radwegesystems.
   Nach Beteiligung behält sich die Deutsche Bahn AG den Verbleib der Gleisanlagen vor.
   Planungsalternativen voraus:

3.3 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 BauGB

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Damit wird gleichzeitig den Grundstückseignern ein Spielraum zur Entscheidung über die künftigen Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt, der städtebaulich-funktionell und gestalterisch aus der Sicht der öffentlichen Belange gebilligt werden kann.

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der Planungsziele (vgl. Pkt. 1.3) werden die Baugebiete im Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Diese Gewerbegebiete werden zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich ihrer zulässigen Schallemission in Nutzungsbereiche gegliedert.
Grundlage dieser Einteilung bildet die gutachterliche Stellungnahme zum Problemkreis Lärm (Bericht der Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH Zwickau vom September 1997).
Mit dieser Gliederung wurden insbesondere angrenzende, schutzbedürftige Funktionen, wie Wohnungen und Kleingärten, berücksichtigt.

<u>Gewerbegebiet Nr. 1 bis Nr. 4</u>
(Festsetzung 1.1 bis 1.1.5)

Zulässige Nutzungsarten sind nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Von den nach § 8 Abs. 2 zulässigen

- Gewerbegebiete und
- Geschäftsgebäude

sind alle die Betriebsarten ausgeschlossen, die dem Inhalt nach zu den Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen großflächigen Handelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 BauNVO gehören, da sie

- den besonderen Charakter der vorhandenen städtebaulichen Struktur der großen Freilagerplätze (GE2, GE3, Holzhandel, Zeugamt) und
- der beabsichtigten Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produktiver Klein- und Mittelbetriebe (GE1, GE4)

widersprechen würden. Letzteres gilt insbesondere für die Beschränkung der maximalen Verkaufsflächengröße der Einzelhandelsbetriebe.

Von den nach § 8 Abs. 2 zulässigen

- Gewerbebetrieben

sind alle diejenigen Betriebsarten und Anlagen ausgeschlossen, die dem Charakter nach der ambulanten/zeitlich befristete Bewirtung mit Speisen und Getränke dienen, wie Imbisswagen oder Container, ausgerichtet sind, da solche Nutzungen in Gebäuden untergebracht werden sollen. Die Art und Größe des Gebietes bietet dafür ausreichende Möglichkeiten. Saison- oder ereignisbedingte Gebietsversorgung ist aus dem Gebietscharakter heraus nicht zu erwarten. Ferner stehen ortsbildprägende Belange entgegen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten

sollen im Plangebiet nicht generell ausgeschlossen werden.
In den Gewerbegebieten Nr. 1, 2 und 3 sind sie damit ausnahmsweise zulässig.

In dem Gewerbegebiet Nr. 4 sollen keine Vergnügungsstätten zugelassen werden, da dieser Bereich zu großen Teilen unmittelbar an ein, dem Charakter nach, allgemeines Wohngebiet angrenzt, in dem diese Nutzungsart nicht zulässig ist.
Aufgrund der räumlichen Nähe können dort mit dem Bebauungsplan auch keine anderen wirksamen Festsetzungen zur Abwehr möglicher Konflikte getroffen werden.

Analoge Ansatzpunkte sind für die Begründung des Ausschlusses von

- Gewerbebetrieben und

- Geschäftsgebäuden

in dem Gewerbegebiet Nr. 4 maßgebend, deren Betriebsarten und Anlagen

- Verkaufsräume und -flächen,

- Vorführ- und Geschäftsräume beinhalten,

deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.
Hier ist die unmittelbare Nachbarschaft zu Wohnbereichen entscheidend, die von solchen Nutzungen erfahrungsgemäß eine nachhaltig negative Prägung erfahren.

Mit der Festsetzung zur Standorteingrenzung von Werbeanlagen soll der zu befürchtenden Überfrachtung mit Werbung im Gebiet entgegengewirkt und auf die eigentliche Leistung bezogen werden.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan regelmäßig festgesetzt:

- die Grundflächenzahl GRZ
  (stets gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und
- die Baumassenzahl BMZ,
- die Höhe baulicher Anlagen als Oberkante Gebäude
  (weil ohne ihre Festsetzung das Ortsbild beeinträchtigt würde).

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl GFZ ist in diesem Fall nicht erforderlich, da sie sich aus GRZ und BMZ ergibt.

Auf die GFZ und Zahl der Vollgeschosse wurde außerdem nicht zurückgegriffen, da sich besonders in Gewerbegebieten funktionsbedingt größere Geschoßhöhen ergeben können. Deshalb wurde die Festsetzung der maximalen Traufhöhe gewählt.

<u>Grundflächenzahl GRZ</u>

Grundlage der Festsetzung bilden die örtlichen Nutzungsgrößen. Sie liegen geringfügig unter den jeweiligen Obergrenzen nach § 17 BauNVO.
Mit den Festsetzungen der GRZ von 0,8 werden die öffentlichen Belange (Einhaltung der Obergrenzen) sowie die privaten Belange (Abstellen auf den Bestand) gewährleistet bzw. respektiert.

Für die zur Zeit unbebauten Bereiche wurden informelle Planungen und Baukörperstudien erarbeitet bzw. auf den ursprünglichen Gebäudebestand abgestellt, um entsprechende Werte für die Festsetzung der Grundflächenzahl zu fixieren.

<u>Baumassenzahl/Höhe baulicher Anlagen</u>

Auf die Festsetzung von Baumassenzahl und Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß wurde wegen der Nutzung als Gewerbegebiet zurückgegriffen.

Die Baumassenzahlen überschreiten die Obergrenzen gemäß § 17 Bau NVO nicht bzw. liegen darunter.
Zusammen mit der Festsetzung zur maximalen Bauhöhe ist beabsichtigt, eine Baumassengliederung (Abstufung) zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Wohn- und Kleingartenbereichen zu erzielen.
Zu den letztgenannten Bereichen wurde die Traufhöhe auf 8 m Höhe begrenzt, während an den Verkehrsflächen mit respektablen Abstand eine 12 m Höhenbegrenzung vorgenommen wurde.
Im Inneren großer, zusammenhängender Gewerbeflächen können Traufhöhen von bis zu 16 m die gewollte Struktur positiv beeinflussen, sind aber dafür nicht zwingend erforderlich.
Die unterschiedlichen Gebäudehöhen wurden durch entsprechende Linien abgegrenzt.

3.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinienfestsetzung erfolgt ausschließlich an den denkmalgeschützten Gebäude - Dorotheenstraße 26. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem Ziel der Erhaltung des Gebäudes im Bestand.

An allen anderen überbaubaren Flächen besteht diese Bedingung nicht, so daß Baugrenzen für die Regelungsdichte ausreichen.
Die Baugrenzen sind lagemäßig so festgesetzt, daß sie den an die Gewerbeflächen angrenzenden Funktionen im Bestand, wie Wohnbereiche und Kleingartenanlagen einen Mindestabstand von 15 m zur Gewerbebebauung einräumen.

An den öffentlichen Verkehrsflächen soll ein Mindestabstand von regelmäßig 12 m für das beabsichtigte minimalste Straßenraumprofil sorgen.
Der Gebäudebestand wird dabei weitestgehend berücksichtigt.

Damit ist einerseits der öffentliche Belange nach einem entsprechenden Anteil nicht-überbaubarer Grundstücksflächen gesichert, der durch entsprechende Festsetzungen zur Grüngestaltung noch aufgewertet wird.
Andererseits werden durch die Baugrenzenfestsetzung die Spielräume der Bebauungsmöglichkeit zur Straße und im rückwärtigen Bereich der Grundstücke flexibel gehalten.

Die Festsetzung, die regelt, daß außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen, die nach § 6 Abs. 11, 12 Sächs. BO in den Abstandsflächen sonst zulässig sind, nicht zugelassen werden, soll ein weiteres Mittel zur Sicherung ausreichend begrünter Freiflächen sein.

3.3.4 Flächen für Stellplätze

Die Festsetzungen zu Flächen für Stellplätze reduzieren sich auf die Bereiche in den Dauerkleingartenanlagen speziell für die Nutzer der Anlage.
Sie sind Bestandteil der Grünflächen.

In den Baugebieten oder am öffentlichen Verkehrsraum sind keine speziellen Flächen festgesetzt. Somit gelten die Regelungen gemäß § 12 Bau NVO, wonach Stellplätze in allen Baugebieten regelmäßig zulässig sind.

3.3.5 Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Planungsgebietes wurde eine Verbindungsstraße zwischen Dorotheen- und verlängerter Schubertstraße in einer Gesamtbreite von 14,50 m bzw. 8 m (Planstraße A) festgesetzt.
Sie soll vorrangig die Baugebiete gliedern und Anlieferverkehr aufnehmen, wie es im Planerfordernis formuliert ist.
Sie kann darüber hinaus im Falle lokaler Verkehrsprobleme angrenzender Gewerbeflächen als Zubringertrasse dienen.
Der Ausbau erfolgt im südlichem Drittel mit beidseitigem Fußweg und Pflanzstreifen.

Im restlichen Bereich wird auf Grund der zu erwartenden sehr geringen Fußgängerbelegung nur einseitig ein Fußweg angeordnet.
Auch das Verkehrsgrün kann entfallen, da in diesem Abschnitt bereits ein ausgeprägter Baumbestand auf den Grundstücken vorhanden ist.

3.3.6 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Zur Reduzierung von Veränderungen der Bodenstrukturen des Grundwasserhaushaltes sowie der baulichen Aufwendungen für Abwasserentsorgungsanlagen sind entsprechende Festsetzungen zur Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswässern auf Stellflächen getroffen.

3.3.7 *Mit Gehrechten zu belastende Flächen*

Die Festsetzung der Gehrechte auf den Hauptwegen der privaten Flächen der Dauerkleingartenanlagen beruhen auf der Zielstellung, wie sie bereits zu den Grundzügen der Planung dargelegt wurden.

3.3.8 *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung steht im Zusammenhang mit den Anforderungen zum Schutz von Denkmalen gegenüber angrenzender baulicher Anlagen. Damit werden spezielle Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen entbehrlich.Es erfolgt eine Regelung über die Denkmalschutzgesetzgebung.

3.3.9 *Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*

Diese Kennzeichnungen erfolgen auf der Grundlage des Altlastenkatasters der Stadt Zwickau (Stand 20.03.97) sowie den Erkenntnissen aus jüngsten, im Auftrag von Grundstückseignern erstellen Gutachten. (vgl. Pkt. 2.4.8)
Auf die Problematik eventueller radioaktiv kontaminierter Bereiche durch Haldenmaterial wird hingewiesen.

3.3.10 *Denkmäler nach Landesrecht*

Einzelobjekte, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind aus der Denkmalliste der Stadt Zwickau in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

3.3.11 *Wasserflächen*

Entsprechend der Zielstellung zur Planung ist die Renaturierung des vorhandenen Bachlaufes des Pölbitzer Baches vorgesehen. Dabei handelt es sich um den z. Z. noch verrohrten Abschnitt zwischen Schubertstraße und Kleingartenanlage. Dabei wurde auf eine Veränderung der Lage zugunsten eines natürlichen Verlaufes gegenüber der bisherigen Verrohrung wert gelegt. Die Eintragung der Wasserflächen in den Bebauungsplan erfolgte als sogenannte nachrichtliche Übernahme aus der Planung „Vorflutschaffung Zwickau Nord".

3.4. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen kommen der Durchgrünung, Gestaltung und Entsiegelung des bisher stark von großen Lagerflächen aus Asphalt- und Betondecken geprägten Gewerbegebietes zugute.

Im einzelnen liegen den Festsetzungen folgende Überlegungen und Planungsabsichten zugrunde:

3.4.1. Erhalt und Entwicklung vorhandener Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzflächen
(Festsetzungsarten 1 und 2)

Das Büro **re-**plan hat in der Analysephase eine ausführliche Untersuchung des Baumbestandes nicht nur hinsichtlich der Bestandserfassung, sondern vor allem auch hinsichtlich des Gesundheitszustandes und seiner Erhaltungswürdigkeit durchgeführt. Vordringliches Ziel der grünordnerischen Planung muß es sein, so viel an wertvollem Bestand in die Neukonzeption des Geländes zu übernehmen, wie das die Neubebauung des Geländes erlaubt.
Die zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzflächen sind auf Grund ihres Gesundheitszustandes, ihrer Größe und ihres Habitus sowie ihrer ökologischen und gestalterischen Bedeutung unbedingt zu erhalten. Daraufhin wurden die Baufelder abgestimmt. Auch die neu zu errichtenden Erschließungen sind durch die Bauherren entsprechend anzupassen.

3.4.2. Vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen
(Festsetzungsart 3)

Neben dem aktuellen Ziel der Grünordnungsplanung, den vollständigen Erhalt des Baumbestandes soweit wie möglich zu gewährleistet, muß sie auch der baulichen Nutzung des Gebietes Rechnung tragen. Im Interesse der Bebaubarkeit und Erschließung des Geländes wird es notwendig werden, einzelne Bäume und Strauchgruppen, obwohl sie einen zum Teil zufriedenstellenden bis guten Gesundheitszustand besitzen, einzuschlagen.
Im Regelfall handelt es sich hier jedoch um einen stark vereinzelten Gehölzbestand, der sich innerhalb der ausgewiesenen Baufelder befindet.

Eine entsprechende Festsetzung dient der Durchsetzung der Baumschutzsatzung der Stadt Zwickau. Nach § 6 Abs. 2-4 BaumSchS sind danach für gerodete Bäume und Sträucher die erforderlichen Ersatzpflanzungen auf dem jeweils betroffenen Grundstück durchzuführen.

3.4.3. Anpflanzung von Alleebäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen
(Festsetzungsart 4)

Neben den ökologischen Gesichtspunkten macht sich die Festsetzung von Straßenbäumen notwendig, um dem vermutlich gestalterisch und räumlich auseinanderfallendem Erscheinungsbild der individuellen Bebauung in den einzelnen Baufeldern ein übergreifendes System an Alleen in den Straßenräumen gegenüberzustellen und damit zumindestens Grundzüge einer übergreifenden städtebaulichen Gestaltung unterstützen zu können.

3.4.4. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind
(Festsetzungsart 5)

Mit der Festsetzung wird ebenfalls die Grundidee unterstützt, übergreifende Grünzüge entlang der Straßenräume zu schaffen, die das Gewerbegebiet städtebaulich gliedern und strukturieren und zugleich gestalterische Aufgaben übernehmen.

Für die Herstellung der festgesetzten straßenbegleitenden Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenze werden im Rahmen der zu verwendenden Pflanzenliste mittelhohe Sträucher gefordert. Zulässig sind auch geschnittene Hecken mit einer der Einfriedung entsprechenden Höhe, deren Pflanzung jedoch nicht zwingend festgesetzt wird.
Die Pflanzungen von Sträuchern und geschnittenen Hecken sollen gleichzeitig der Eingrünung von Einfriedungen dienen, welche ,soweit vorgesehen,aber 2 m eingerückt von dem öffentlichen Verkehrsraum errichtet werden müssen.

Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen zwischen der Einfriedung und der Baugrenze besteht eine weitere Möglichkeit, die Durchgrünung entlang der Erschließungsstraßen zu sichern.
Darüber hinaus ist zu erwarten, daß der von Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhaltende Raum unmittelbar an den Erschließungsstraßen oft für die Errichtung von Stellplätzen genutzt wird, da auf den einzelnen Grundstücken ohnehin Stellplatzflächen nachgewiesen werden müssen. Auf Grund der Festsetzungen können diese Grundstücksflächen nicht für Nebenanlagen, Lagerflächen usw. genutzt werden. Die generelle Anordnung oder eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen auf nicht überbaubaren, dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Grundstücksflächen wird nicht zwingend festgesetzt. Es wird auf Grund der baulichen Strukturen den Grundstückseigentümern jedoch freigestellt, die Stellplätze in diesem Streifen entlang der Straße anzuordnen.

3.4.5. Begrünung nicht überbauter Flächen der bebaubaren Grundstücksflächen
(Festsetzungsart 6)

Für die ausgewiesenen Baufenster können keine Festsetzungen zur räumlichen Einordnung von Gehölzen und sonstiger Bepflanzung vorgenommen werden, weil dies die Bebaubarkeit der Flächen in Frage stellen würde. Im Regelfall ist davon auszugehen, daß die künftigen Grundstücksnutzer die dafür zulässige Grundstücksfläche auch weitestgehend überbauen. Wenn dies aber nicht der Fall sein sollte, greift § 9 (1) der Sächsischen Bauordnung, der festsetzt, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und zu unterhalten sind. Um dem nachzukommen, wird für die nicht für Bebauung genutzten Teile der Baufelder mit der Festsetzungsart 6 ein Mindestmaß an Begrünung gesichert.

3.4.6. Schutzpflanzungen
(Festsetzungsart 7)

Die Schutzpflanzungen werden zur Schaffung eines möglichst geschlossenen Gehölzgürtels am Rande der Gewerbeflächen festgesetzt und dienen der funktionalen und räumlichen Abgrenzung der benachbarten Kleingärten, der Wohnbebauung und des restlichen Umfeldes.

Die an den Rändern des Plangebietes gelegenen Kleingärten (Dauerkleingärten und Eigentümer-/ Wohnungsgärten) werden durch die hohen bis mittelhohen Bäume und Sträucher der Schutzpflanzungen räumlich der angrenzenden Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Zudem muß der Gehölzgürtel der Schutzpflanzungen angesichts der zu erwartenden Vielzahl verschiedenster Gewerbebauten auch als optische Abgrenzung der Gewerbeflächen dienen.

3.4.7. Gehölzpflanzungen an Grundstücksgrenzen
(Festsetzungsart 8)

Da mit der grünordnerischen Planung eine möglichst große Durchgrünung des Plangebietes gesichert werden soll und die Randbereiche der Grundstücke im Regelfall nicht mit Funktionen belegt sind, die zwingend gerade dort stattfinden müßten, wird festgesetzt, daß entlang der Grundstücksgrenzen je Grundstück ein 3,0 m breiter Streifen zu begrünen ist.
Ein Ergebnis dieser Festsetzung wird sein, daß künftig über die Vegetationstrukutur die funktionale Gliederung des Gebietes visuell besser nachvollzogen werden kann. Über die Begrünung der Grundstücksgrenzen lassen sich zudem die Grünflächen zwischen den Gewerbestandorten und den angrenzenden Dauerkleingärten mit den Grünzügen entlang der Erschließungsstraßen vernetzen.
Die Parzellierung der künftigen Bauflächen ist zwar gegenwärtig noch nicht bekannt, es werden bei der Neuaufteilung der Gewerbeflächen jedoch ohnehin Bereiche entlang der Grundstücksgrenzen entstehen, die auf Grund der baurechtlichen Bestimmungen zu Abstandsflächen, nicht oder nur eingeschränkt überbaut werden dürfen.

3.4.8. Entwicklung von Vegetation entlang von Gewässern
(Festsetzungsart 9)

Mit der Renaturierung bislang verrohrter oder verbauter strukturarmer Fließgewässer bietet sich die Möglichkeit, entlang der Gewässer artenreiche Vegetationsgürtel zu schaffen, die große, ehemals betonierte Lagerflächen gliedern.
Es wird die Schaffung von Fließgewässern mit einer Uferstruktur angestrebt, die den Lebensansprüchen von Amphibien und anderen an den Lebensbereich Wasser gebundenen Sippen gerecht wird.

Das Erscheinungsbild der Grünzüge entlang der Fließgewässer wird von einem ca. 1 m breiten eingesenkten Bachbett und einem jeweils 5m breiten Gehölzgürtel beidseits des renaturierten Baches bestimmt werden. Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten 5m breiten, nicht überbaubaren Korridor beidseits des Gehölzgürtels ist die Zugänglichkeit des Gewässers und seines bachbegleiteten Vegetationssaumes zur Unterhaltung und Pflege gewahrt.
Es sind Arten der Pflanzenliste 6 zu verwenden, die an die feuchten bis nassen Standortbedingungen am Gehölzrand besonders gut angepaßt sind.

3.4.9. Dauerkleingärten
(Festsetzungsart 10)

Die festgesetzten Flächen sollen künftig ausschließlich als private Gartenflächen genutzt werden. Neben ihrer stadtökologischen Bedeutung dienen die Dauerkleingartenanlagen zudem als räumlicher Puffer zwischen den Gewerbeflächen und der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Festsetzung von nur 0,8m hohen Einfriedungen dient der Sicherung der räumlichen Zusammengehörigkeit der Kleingartenbereiche.

3.4.10. Dach- und Fassadenbegrünung
(Festsetzungsart 11 und 12)

Es wird davon ausgegangen, daß Flachdächer und Fassaden sich besonders in den Sommermonaten stark aufheizen. Die Fassaden- und Dachbegrünung dient einer langjährigen Verbesserung des auf Grund des hohen Versiegelungsgrades und der fehlenden Vegetation zur Zeit problematischen Mikroklimas des Gebietes.
Zudem übernimmt die Begrünung der oft nur mangelhaft gestaltbaren Gewerbebauten auch gestalterische Aufgaben und verbessert das optische Erscheinungsbild der Gewerbestandorte.

3.4.11. Begrünung der Stellplätze
(Festsetzungsart 13)

Mit der Festsetzung zu Bepflanzung der Stellplätze wird der Begrünung der Flächen des ruhenden Verkehrs, welche in der Praxis meist gestalterische und ökologische Defizite aufweisen, gesichert.
Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung die Durchgrünung der nicht überbauten bzw. nicht überbaubaren Grundstücke, welche zum Teil dem öffentlichem Verkehrsraum zugewandt sind, gesichert.

Durch die Bestimmung einer einzigen Baumart, welche zur Begrünung der Stellplätze zu nutzen ist, wird trotz der sehr unterschiedlichen Bebauung eine übergreifende einheitliche Vegetationsstruktur für alle Baufelder auf solchen Flächen geschaffen.

3.5 Zusammenfassung der wesentlichen Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB

Die in den Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Belange sind, soweit bei dieser Planung berührt, berücksichtigt und in den entsprechenden Abschnitten der Begründung im einzelnen erläutert.
Grundsatz war dabei eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Zusammenfassend sind die Belange in folgenden Festsetzungen bzw. nachrichtlichen Übernahmen und Kennzeichnungen berücksichtigt:

⇒ *Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei*

3.3.1 Art der baulichen Nutzung
3.4 Grünordnerische Festsetzungen
3.3.9 Kennzeichnung der Altlastenflächen

⇒ *Soziale und kulturelle Bedürfnisse bei*

3.3.1 Art der baulichen Nutzung
3.3.10 Denkmäler

⇒ *Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Denkmalschutzes*

3.3.1 Art der baulichen Nutzung
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung
3.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
3.3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3.3.10 Denkmäler
3.4 Grünordnerische Festsetzungen

⇒ *Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege bei*

3.3.1 Art der baulichen Nutzung
3.3.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
3.4 Grünordnerische Festsetzungen

⇒ *Wirtschaft, ihre mittelständischen Struktur, des Verkehrs, Ver- und Entsorgung, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei*

3.3.1 Art der baulichen Nutzung
3.3.4 Flächen für Stellplätze
3.3.5 Verkehrsflächen

Ein *sparsamer Umgang mit Grund und Boden* kann durch die Intensivierung der Nutzung vorhandener Bauflächen erreicht werden.
Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht für andere Zwecke in Anspruch genommen.

Die grünordnerischen Festsetzungen betrachten die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Insbesondere setzen sie sich mit dem Schutz und der Entwicklung der Schutzgüter Wassers, der Luft (Klima), Bodens, Flora und Fauna auseinander. Mit den grünordnerischen Festsetzungen und der Aufstellung von Pflanzlisten wird der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes des bisherigen und künftigen Gewerbegebietes Zwickau Nord Rechnung getragen.

3.6 Flächenbilanz

Bauflächen Gewerbegebiet (GE):	152.561 m²	= 92,81 % [2]
davon überbaubar	106.428 m²	
Teilsumme = Nettobauland:	152.561 m²	= 92,81 % [2]
Verkehrsflächen öffentlich: (Straßen, Wege, Verkehrsgrün)	5.762 m²	= 3,51 %[2]
davon Bestand	2.466 m²	
Planung (Planstraße A)	3 296 m²	
Verkehrsflächen privat (DB Industriegleis)	6.065 m²	= 3,68 % [2]
Teilsumme:	11.827 m²	= 7,19 % [2]
Grünflächen privat (Dauerkleingartenanlagen)	51.407 m²	
Wasserflächen	496 m²	
Teilsumme:	51.903 m²	
Bruttobauland[1]	164.388 m²	
Gesamtgebiet (Plangebiet):	216.291 m²	

[1] ohne Anteil Kleingartenanlagen und Wasserflächen
[2] Anteil vom Bruttobauland

3.7 Hinweise auf Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

3.7.1 Sicherung der Planung

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 ff BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugenehmigung, Teilung, Vorkaufsrechte) ist mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes regelmäßig entbehrlich geworden.

3.7.2 Bodenordnung, Vorkaufsrechte, Entschädigungsansprüche

Die Umsetzung der Planungsgedanken bedarf bodenordnerischer Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung/Grenzregelung).

Die Festsetzungen
- zum Ausschluß von Nebenanlagen und baulichen Anlage, die nach § 6 SächsBO in den Abstandsflächen zulässig sind,
- zu Verkehrsflächen,
- zu Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
- zu Leitungsrechten

können Entschädigungsansprüche bzw. Übernahmeansprüche auslösen.

3.7.3 Erschließung

<u>Verkehrserschließung</u>

Für die verkehrstechnische Erschließung sind Straßenneubaumaßnahmen (Planstraße A) mit einer Gesamtfläche von ca. 3.300 m² erforderlich (Fahrbahn, Pflanzflächen, Fußweg).

Weiterhin ist eine Lagerhalle (leichte Bauweise, 1.000 m² Grundfläche) auf dem Flurstück

Fl.- Nr. 597/6 Gemarkung Pölbitz

abzubrechen.

<u>Trinkwasser/Löschwasser</u>

Die beiden Trinkwasserleitungen in der Dorotheenstraße und Schubertstraße (vgl. Pt. 2.4.5) sind in der Lage, den normalen Sanitärbedarf zu decken.
Allgemein gilt der Grundsatz, daß im Zuge der inneren Neugestaltung und Parzellierung sowie der Anlage von Erschließungsstraße ein neues, inneres Versorgungssystem je nach Wasserbedarf aufzubauen ist.
Im Rahmen der jeweiligen Objektplanung sind das Erfordernis der Löschwasserrückhaltung zu prüfen und ggf. erforderliche Auffangkapazitäten nachzuweisen.

<u>Abwasser</u>

Für das Gebiet nördlich Dorotheenstraße ist die Entwässerung über ein Trennsystem möglich. Dabei soll die Fläche der Telekom wie bisher ihr gesamtes Regenwasser über Rigolen/Mulden versickern und das anfallende Schmutzwasser in den Kanal Richtung Schubertstraße ableiten. Beide ausgewiesenen Gartenanlagen haben das anfallende Regenwasser auf ihren Flächen zu belassen.

Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal in der Dorotheenstraße (Eiprofil 900/1350) bzw. in den Kanal Franz-Mehring-Straße abgegeben werden.
Die übrigen Flächen können das Schmutzwasser in den Kanal Dorotheenstraße leiten. Dieser ist allerdings hydraulisch stark belastet, so daß das Regenwasser in geeigneter Form zurückgehalten werden muß. Eine Abgabe in den Pölbitzer Bach kann nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen. Dazu sind Maßnahmen zum Ausbau des Bachlaufes (Vorflutschaffung Zwickau Nord) erforderlich.
Dieses ist zur Zeit in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren in Arbeit.
Vorhandene Altanlagen im Gelände sind nicht nutzbar.
Es gilt grundsätzlich, alle Möglichkeiten zu betrachten, so viel wie möglich Regenwasser auf den Flächen zu belassen. Ausgenommen davon sind Flächen in und um kontaminierte Teilbereiche. Die in diesen Bereichen vorgefundenen Kanäle dürfen nicht in das öffentliche Netz eingebunden werden.

Es zeichnet sich ab, daß umfangreiche Investitionen und Erschließungsarbeiten durchzuführen sind, um das Gebiet für eine gewerbliche Nachnutzung anbieten zu können.
Seitens der WWZ GmbH können diese Maßnahmen allerdings nicht durchgeführt werden, so daß im Zuge der Planung mit den zukünftigen Investoren/Bauträgern Erschließungsvereinbarungen abzuschließen sind.

Elektroenergie

Die im Bereich Telekom vorhandene Trafostation „Schubertstraße" besitzt noch beschränkte Reserven für weitere Versorgungsaufgaben.
Es muß darauf hingewiesen werden, daß an verschiedenen Stellen Kabelumverlegungen notwendig werden. Die Kosten für die Umverlegung sind ebenfalls vom Verursacher zu tragen.

Fernmeldeversorgung

Für Neuansiedlungen ist eine Neuerschließung aller Parzellen erforderlich.

Gasversorgung

Für die Versorgung des Bebauungsgebietes ist der Weiterbau der MDL DN 150 in der Planstraße A, von der Telekom AG bis Dorotheenstraße und in der Dorotheenstraße von Haus Nr. 26 bis Planstraße A erforderlich.

Zwickau, 15.03.1999

Stadt Zwickau
Stadtplanungsamt

Kramer & Partner
Planungsgesellschaft mbH

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN 22-63-93-3-d