

Stadt Zwickau
Bebauungsplan Nr. 082
"Zwickau Arcaden"

Begründung



Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
Tel: 0231/557114-0 - Fax: 0231/557114-99

Dortmund, Oktober 1998

Stadt Zwickau

Bebauungsplan Nr. 082 "Zwickau Arcaden"

Begründung

Inhalt

1. Plangebiet	1
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	1
2. Bestehendes Planungsrecht	2
3. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
4. Art der baulichen Nutzung	4
5. Maß der baulichen Nutzung	5
6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
7. Verkehrliche Belange	6
8. Umweltbelange	8
8.1 Grünordnerische Belange	8
8.2 Lärmimmissionen	9
8.3 Altlasten/Bodenverunreinigungen	10
8.4 Wasserrechtliche Belange/Hydrogeologie	11
9. Denkmalpflegerische Belange	12
10. Ver- und Entsorgung	13
11. Realisierung und Kosten	13

1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 082 Zwickau Arcaden umfaßt das im nordwestlichen Innenstadtbereich liegende Quartier zwischen

- Magazinstraße im Westen,
- Innere Plauensche Straße im Süden,
- Marienstraße im Osten und
- Schwanengasse im Norden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 082 umfaßt eine Fläche von ca. 2,2 ha. In den Geltungsbereich einbezogen sind die vorgenannten Straßenabschnitte.

1.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im zentralen Innenstadtbereich Zwickaus. Die das Plangebiet südlich begrenzende Innere Plauensche Straße ist Bestandteil der innerstädtischen Fußgängerzone und weist einen hohen Anteil von Ladengeschäften und Dienstleistungseinrichtungen auf. Aufgrund der Zentralität der Inneren Plauenschen Straße und des Besatzes an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ist dieser Straßenzug Bestandteil der 1a-Lage des Zentrums.

Im Hinblick auf die innerstädtische Zentralitätsfunktion ist der nordwestliche Eckbereich Magazinstraße / Schwanengasse ebenfalls von hervorgehobener Bedeutung. Mit der Ansiedlung eines größeren Textilkaufhauses ist hier ein wichtiger zentraler Akzent in diesem nordwestlichen Innenstadtbereich gesetzt worden. Im weiteren Verlauf der Magazinstraße bis zur Inneren Plauenschen Straße ist jedoch - im Hinblick auf die zentrale Innenstadtlage - eine deutliche Unterausnutzung erkennbar. Die hier wünschenswerte Entwicklung zu einem durchgängigen Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen hat bislang nicht stattgefunden. Dies gilt in gleichem Maße auch für die Marienstraße, insbesondere den Eckbereich Schwanengasse / Marienstraße, der insgesamt eine desolate Situation aufweist.

Städtebaulich ist der Planbereich durch eine klare Baublockstruktur gekennzeichnet. Die Straßenzüge werden durch eine geschlossene, den Straßenraum eindeutig begrenzende, mehrgeschossige, überwiegend 3- bis 4-geschossige Bebauung geprägt. Aufgrund von Gebäudeverfall und Abriss ist diese klare Blockrandstruktur im Eckbereich Schwanengasse / Marienstraße nicht mehr vorhanden, so daß für diesen Teilbereich des Plangebietes städtebauliche Mißstände festzustellen sind.

Der Innenbereich des beschriebenen Baublocks ist überwiegend mit Nebengebäuden (tlw. mehrgeschossig) stark überbaut. Aufgrund der Tiefe der Grundstücke und der vornehmlich geringen Parzellenbreite sind tlw. sehr langgestreckte Gebäude entstanden, die im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Nutzungsentwicklung keinen oder nur einen sehr geringen Nutzwert aufweisen. Auch hier ist vielfach ein starker Gebäudeverfall festzustellen.

2. Bestehendes Planungsrecht

Für den gesamten Innenstadtbereich wird auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwickau vom 24.06.1993 der Bebauungsplan Nr. 046 "Historischer Stadtkern / Nordwestliche Vorstadt" aufgestellt. Dieser flächendeckende, ca. 30 ha Fläche umfassende Bebauungsplan Nr. 46 wird als einfacher Bebauungsplan i.S. des § 30, Abs. 3 BauGB entwickelt, d.h. die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beschränken sich auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und die Verkehrsflächen. Mit Hilfe dieses einfachen Bebauungsplanes soll eine geordnete, den städtebaulichen Zielen der Stadt Zwickau entsprechende Nutzungsentwicklung im Innenstadtbereich gewährleistet werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 082 "Zwickau Arcaden" setzt der Bebauungsplan Nr. 046 insgesamt Kerngebiet (MK) fest, wobei für den mittleren Abschnitt der Straßenrandbebauung der Inneren Plauenschen Straße die zusätzliche Festsetzung zur Wohnnutzung ab dem 3. Obergeschoß getroffen wird.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 082 "Zwickau Arcaden" ersetzt dieser die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 046 "Historischer Stadtkern / Nordwestliche Vorstadt" für den Bereich Magazinstraße / Innere Plauensche Straße / Marienstraße / Schwanengasse. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Nr. 046 für das Gebiet Zwickau "Historischer Stadtkern / Nordwestliche Vorstadt" für diesen Bereich außer Kraft.

3. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 082 "Zwickau Arcaden" nimmt im Rahmen der innerstädtischen Entwicklungsplanung der Stadt Zwickau eine wichtige Position

ein. Zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt Zwickau hat die Stadtverordnetenversammlung am 23.03.1994 die von der Verwaltung erarbeitete Einzelhandelskonzeption der Stadt Zwickau und das Zentrenkonzept bestätigt¹. Diese Einzelhandels- und Zentrenkonzeption basiert auf den vorgeschalteten gutachterlichen Aussagen des GMA - Standort- und Marktgutachtens zur Handels- und Standortkonzeption für den Raum Zwickau². Vor dem Hintergrund des auch im Raum Zwickau festzustellenden Angebotsüberhangs von Einzelhandelsflächen an städtebaulich nicht integrierten Standorten in peripheren Lagen ist es Zielstellung des Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau, die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich auszubauen und durch das Positionieren innenstadtrelevanter Sortimente die Anziehungskraft der Hauptgeschäftslagen des Zentrums zu sichern. Ausgehend von einer Bestandsgröße von ca. 20.000 m² Verkaufsfläche im Stadtzentrum (1994) wird eine Erweiterung des Verkaufsflächenangebotes auf ca. 45.000 m² Verkaufsfläche angestrebt. Innerhalb des zentralen Innenstadtbereiches können diese wünschenswerten zusätzlichen Flächenangebote - neben zahlreichen kleinräumigen Standorten - im südlichen Zentrumsbereich des Kornmarktes / Keplerstraße / Innere Schneeberger Straße und im nördlichen Zentrumsbereich im Bereich Magazinstraße / Schwanengasse / Marienstraße realisiert werden. Sowohl im südlichen Zentrumsbereich als auch im nördlich gelegenen Eckbereich Magazinstraße / Schwanengasse sind mit der Ansiedlung jeweils eines Textilkaufhauses wichtige Entwicklungsimpulse für das Stadtzentrum ausgelöst worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 082 "Zwickau Arcaden" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Realisierung der aufgezeigten Entwicklungsziele in diesem nördlichen Zentrumsbereich geschaffen werden. Konkreter Hintergrund und Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die geplante Realisierung einer Einkaufspassage mit einer gesamten Verkaufsfläche von ca. 12.000 m², ergänzender Büronutzung in den Obergeschossen sowie einem Stellplatzangebot in Form eines Parkhauses. In einem ergänzenden Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung wurden die Auswirkungen dieser Einkaufspassage auf die Zentrenstruktur untersucht³. Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Entwicklung des Kaufkraftvolumens im Einzugsbereich des Zwickauer Einzelhandels wird ein aktueller Verkaufsflächenzusatzbedarf bis zum Jahr 2005 von ca. 19.400 m² ermittelt. Die Größenordnung von ca. 12.000 m² Verkaufsfläche im Bereich der geplanten Zwickau Arcaden bietet nach Auffassung der Gutachter die Möglichkeit, ein attraktives Einkaufszentrum in der Zwickauer Innenstadt ohne negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt zu etablieren und gleichzeitig die zentralörtliche Versorgungsfunktion der City zu stärken.

¹ Stadtplanungsamt der Stadt Zwickau: Konzeption Einzelhandel, Stadtteilzentren Zwickau, 1994

² GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Handels- und Standortkonzeption für den Raum Zwickau, 1992

³ GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Aktualisierung des Zentrenkonzeptes und Bewertung des geplanten Einkaufszentrums "Zwickau Arcaden" in der Stadt Zwickau, 1998

Neben der planungsrechtlichen Sicherung dieses konkreten Investitionsprojektes, welches mit den oben dargelegten Zielen der Innenstadtentwicklung in Einklang steht, sind darüber hinaus planungsrechtlich verbindliche Festlegungen für den gesamten Baublockbereich zu treffen, um eine auch städtebaulich aufeinander abgestimmte weitere bauliche Entwicklung dieses Innenstadtbereiches zu gewährleisten.

4. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen dem Nutzungskonzept, wie sie dem einfachen Bebauungsplan Nr. 046 "Historischer Stadtkern / Nordwestliche Vorstadt" zugrundeliegen.

Für den Gesamtbereich wird die Festsetzung Kerngebiet gem. § 7 BauNVO getroffen. Abweichend von der Zielstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 46 "Historischer Stadtkern / Nordwestliche Vorstadt", der für einen Teilbereich der Inneren Plauenschen Straße ausschließlich Wohnnutzung ab dem 3. Obergeschoß (MK^{W3}) vorsah, wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82 auf diese Festsetzung verzichtet. Maßgeblich hierfür ist die Erkenntnis, daß aufgrund des hier angestrebten hohen Besatzes kerngebietstypischer Nutzungen die Wohnnutzung vielfach nicht verträglich in ein gemeinsames Nutzungskonzept eingebunden werden kann bzw. aufgrund einzuhaltender bauordnungsrechtlicher Bestimmungen dann eine wirtschaftliche Realisierung der Wohnungen nicht mehr möglich ist. Es ist absehbar, daß bei Beibehaltung der Festsetzung, daß im Bereich der Inneren Plauenschen Straße ab dem 3. Obergeschoß ausschließlich Wohnungen zulässig sind, vielfach von dieser Festsetzung gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden müßte, "da die Durchführung dieser Festsetzung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde" (§ 31 Abs. 2, Nr. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 082 enthält jedoch die Festsetzung, daß in Anwendung des § 1 Abs. 6, Nr. 2 BauNVO die nach § 7 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ab dem 3. Obergeschoß allgemein zulässig sind. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, daß die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, kerngebietstypische Funktionen zu übernehmen, in ausreichendem Umfang gewahrt wird. Diese Festsetzung wahrt aber weiterhin die Möglichkeit, einen gewissen Umfang an Wohnungen in diesem zentralen Innenstadtbereich zu realisieren, so daß die Wohnnutzung in diesem Innenstadtquartier auch weiterhin ermöglicht wird.

Für das Plangebiet erfolgen darüber hinaus auf der Grundlage der differenzierenden Nutzungsfestsetzungen gem. § 1 BauNVO lediglich nachfolgende Einschränkungen:

- Ausschluß von Spielhallen u.ä. Einrichtungen sowie Ausschluß von sex-shops, peep-shows u.ä. Einrichtungen, da von Vergnügungsstätten und Einrichtungen dieser Art negativ prägende Auswirkungen auf das Umfeld nicht ausgeschlossen werden können und zu einer Millieuveränderung des Umgebungsbereiches führen. Dies ist mit der städtebaulichen Zielsetzung, hier einen hochwertigen innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln, nicht vereinbar.
- Ausschluß von Tankstellen, sowohl als eigenständige Einrichtungen i.S. des § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als auch in Verbindung mit Parkhäusern oder Großgaragen. Tankstellen sind mit der kleinteiligen Struktur dieses Innenstadtbereiches als auch mit der beabsichtigten Nutzungsstruktur nicht vereinbar.

5. Maß der baulichen Nutzung

Als qualifizierte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden gem. § 16 BauNVO die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Entsprechend der Kerngebietsfestsetzung wird die höchstzulässige GRZ von 1,0 festgesetzt. Diese Grundstücksausnutzung entspricht dem Ziel, hier einen zusammenhängenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich mit blockinterner Passagenverbindung zu realisieren.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Bestimmung der Gebäudeoberkante über NN festgesetzt. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da in MK-Gebieten je nach Funktion des jeweiligen Geschosses (z.B. Einzelhandel; Büros) nicht von einer einheitlichen Geschoßhöhe ausgegangen werden kann. Zur Bestimmung der Höhenentwicklung wird daher die Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt.

Dabei wird das Ziel verfolgt, entlang der Straßenzüge Innere Plauensche Straße / Magazinstraße / Schwanengasse / Marienstraße eine homogene Abfolge der Gebäudehöhen zu erreichen.

In einer Bautiefe von 12,00 m entlang der o.g. Straßenzüge wird daher eine relativ enge Bandbreite der Mindesthöhe und der Maximalhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Hiermit wird gewährleistet, daß bei Abgang veralteter Bausubstanz Neubauten sich in die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung einpassen. Die festgesetzten Höhen berücksichtigen sowohl die Bestandssituation als auch das konkrete Vorhaben "Zwickau Arcaden".

Im rückwärtigen Bereich der Blockrandbebauung wird eine 6,00 m breite Zone gebildet, in der auf die Festsetzungen der Mindesthöhe verzichtet werden kann, da diese zum öffentlichen Straßenraum keinen Bezug hat. Hier wird die maximal zulässige Höhe festgesetzt. Für den Blockinnenbereich wird - unter Bezugnahme auf das Vorhaben "Zwickau Arcaden" - ebenfalls die maximale Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Hiermit wird gewährleistet, daß der Blockinnenbereich in der Höhenentwicklung gegenüber den Blockrändern deutlich zurücktritt und es zu keiner übermäßigen Verdichtung im Hinblick auf die realisierungsfähige Geschoßfläche kommt.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen gebietstypischen Blockrandstruktur wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Ebenfalls zur planungsrechtlichen Sicherung der Blockrandstruktur wird durchgehend entlang den Straßen die Baulinie festgesetzt, um städtebaulich unerwünschte Rücksprünge auszuschließen.

Mit der Festsetzung der Baulinie ist gleichzeitig planungsrechtlich gesichert, daß die Abstandsflächen gem. § 6 SächsBO nicht eingehalten werden müssen. Dies gilt auch für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen. Mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise und der Festsetzung der Grundflächenzahl von 1,0 ergibt sich zwangsweise die Grenzbebauung sowohl auf den seitlichen als auch den rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Damit ist gem. § 6 Abs. 1 SächsBO klargestellt, daß Abstandsflächen vor Außenwänden nicht erforderlich sind, da die Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden müssen.

7. Verkehrliche Belange

Mit der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 082 realisierungsfähigen baulichen Verdichtung und Schaffung kerngebietstypischer Nutzflächen, insbesondere im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich, werden sich auch die Verkehrsbeziehungen im nordwestlichen Innenstadtbereich Zwickaus verändern. Konkret ist hier die Realisierung des Projekts "Zwickau Arcaden" im Hinblick auf die verkehrlichen Belange zu untersuchen, da innerhalb des Planbereiches die Schaffung eines größeren Stellplatzangebotes vorgesehen ist. Um die verkehrlichen Belange im Bauleitplanver-

fahren hinreichend berücksichtigen zu können, wurde daher eine entsprechende Verkehrsuntersuchung durchgeführt⁴.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrssystem angeschlossen. Zu den Haltestellen der geplanten Straßenbahnneubautrasse in dem Straßenzug Alter Steinweg / Gewandhausstraße östlich des Plangebietes sind es nur wenige Gehwegminuten. Trotz der guten ÖPNV-Anbindung kann im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des geplanten innerstädtischen Einkaufs- und Dienstleistungszentrums auf die verkehrliche Erschließung für den Individualverkehr nicht verzichtet werden. Maßgeblich hierfür sind die individuellen Verkehrsmittelpräferenzen der Bevölkerung und die Konkurrenzsituation zu Einzelhandelsstandorten an städtebaulich nicht integrierten, jedoch mit dem PKW gut erreichbaren Standorten mit großem Stellplatzangebot innerhalb der Region.

Im Rahmen des Projektes "Zwickau Arcaden" sind ca. 400 Stellplätze in einem Parkhaus im Eckbereich Schwanengasse / Marienstraße sowie auf einem Parkdeck im Blockinnenbereich vorgesehen. Ausgehend von dieser Stellplatzgröße wurden die zusätzlichen Verkehrsströme ermittelt und deren Auswirkungen auf das Straßennetz im nordwestlichen Innenstadtbereich bewertet.

Der Planbereich ist über den Dr. Friedrichs-Ring, Magazinstraße, Schwanengasse und Marienstraße an das umliegende Straßennetz angebunden. Ausgehend von einer 4-fachen Umschlagshäufigkeit der Stellplatzanlage ergibt sich im relevanten Zeitraum von 8.00 Uhr - 21.00 Uhr ein tägliches Verkehrsaufkommen von jeweils 1.530 PKW-Fahrten im Quell- und Zielverkehr. Dieses Verkehrsaufkommen kann über den Knotenpunkt Dr.-Friedrichs-Ring / Kreisigstraße / Magazinstraße abgewickelt werden. Die Berechnungen zur Leistungsfähigkeit des Knotens haben jedoch gezeigt, daß ohne Lichtsignalanlage bei diesem Verkehrsaufkommen erhebliche Leistungsdefizite für den Linksabbiegestrom von der Magazinstraße in den Dr.-Friedrichs-Ring festzustellen sind. Bei Installierung einer Lichtsignalanlage ist jedoch auch in der Spitzenstunde eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotens ohne zusätzliches Ausbaurfordernis gewährleistet.

Die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Schwanengasse. Zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens schlägt der Verkehrsgutachter eine gegenüber der Ist-Situation veränderte Verkehrsführung in Form einer Einbahnstraßenführung vor: der Verkehrszufluß erfolgt über die Schwanengasse (Einbahnstraße) und der Verkehrsabfluß über die Marienstraße.

⁴ IVV - Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung Aachen: Verkehrsuntersuchung Zwickau Arcaden, Mai 1998

Zusammenfassend ist festzustellen, daß das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann. Erforderlich wird jedoch eine veränderte Verkehrsführung in Form einer Einbahnstraßenregelung in der Schwanengasse sowie eine Lichtsignalsteuerung des Knotenpunktes Dr.-Friedrichs-Ring / Kreisigstraße / Magazinstraße.

Die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe erfolgt zum einen über einen zentralen Anlieferungsbereich in der Marienstraße, der im Bebauungsplan Nr. 82 entsprechend als Einfahrtbereich festgesetzt ist. Zum anderen bestehen weitere Anliefermöglichkeiten mit Kleinfahrzeugen im Bereich der Fluchtgänge Magazinstraße und Marienstraße, um eine Entzerrung für die Hauptanlieferung zu erreichen. Aufgrund der engen Radien im Einmündungsbereich Magazinstraße / Schwanengasse erfolgt die zentrale Andienung nicht über die Schwanengasse, sondern über die Marienstraße.

Die verkehrlichen Erschließungsanlagen sind entsprechend anzupassen, was in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt wird.

8. Umweltbelange

8.1 Grünordnerische Belange

Aufgrund der weitgehenden Überbauung des Planbereiches sind zusammenhängende Grünstrukturen nicht vorhanden. Lediglich auf einzelnen Grundstücken befinden sich insgesamt 9 Bäume und 16 Großsträucher, die nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Zwickau schutzwürdig sind.

Mit der festgesetzten Kerngebietsnutzung und der damit verbundenen vollständigen Überbauung des Planbereiches (GRZ = 1,0) wird dieser Bestand überplant. Innerhalb des Plangebietes kann aus vorstehendem Grund auch kein sinnvoller Ausgleich geschaffen werden.

Die nicht innerhalb des Planbereiches möglichen Ersatzpflanzungen können jedoch gem. § 6 der Baumschutzsatzung der Stadt Zwickau auf kommunalen Grundstücken vorgenommen werden. Nach der Satzung sind in Abhängigkeit vom Stammumfang der überplanten Bäume und der Höhe der überplanten Großsträucher folgende Ersatzpflanzungen vorzunehmen: 29 Bäume und 32 Großsträucher. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Zwickau, Garten- und Friedhofsamt, ist mit Datum vom 16.03.1998 eine entsprechende Vereinbarung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen für die erforderlichen Ersatzpflanzungen geschlossen worden.

Zur weitergehenden Berücksichtigung grünordnerischer Belange wird festgesetzt, daß Flachdachbereiche, soweit sie nicht als Stellplatzflächen von Parkdecks genutzt wer-

den, mindestens extensiv zu begrünen sind. Darüber hinaus sind die Fassadenflächen von Einhausungen haustechnischer Anlagen vollständig zu begrünen und die Stützpfeiler offener Parkdecks zu beranken. Mit diesen grünordnerischen Festsetzungen, die keine Ausgleichsmaßnahme i.S. d. § 8a B NatSchG darstellen, soll insbesondere die visuelle Qualität des Blockinnenbereiches verbessert werden.

8.2 Lärmimmissionen

Bestandteil des geplanten Vorhabens Zwickau Arcaden ist die Schaffung von Stellplätzen innerhalb des Baublockbereiches in unmittelbarer Zuordnung zu den Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen.

Das hierdurch verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen einschl. Anlieferverkehr und die hieraus resultierenden Lärmimmissionen auf die angrenzende Bebauung wurden gutachterlich untersucht⁵:

Aufgrund der oben dargelegten Verkehrsführung mit Anbindung der Stellplatzanlage an die Schwanengasse ergibt sich gegenüber der Ist-Situation ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Schwanengasse und im nördlichen Abschnitt der Marienstraße. Für diesen Bereich wurde die derzeitige Belastungssituation und die Prognosebelastung ermittelt.

Die Lärmberechnungen ergeben, daß die Schallimmissionen durch Straßenverkehr im IST-Fall tagsüber Werte von maximal 60 dB (A) an den Gebäudefronten Nordseite Schwanengasse und Marienstraße (Abschnitt nördlich Schwanengasse) erreichen. Lediglich im Eckbereich Magazinstraße / Schwanengasse wird in der Erdgeschoßzone ein Immissionswert von 61 dB (A) erreicht.

Unter Zugrundelegung der Prognoseverkehrsbelastung erhöhen sich die Immissionswerte im Bereich der Schwanengasse zwischen 1,1 bis max. 3,7 dB (A). Im Bereich der Marienstraße ist eine deutlichere Erhöhung der Immissionswerte zu erwarten; hier liegt die Zunahme der Lärmimmissionen zwischen 5,2 bis max. 6,9 dB (A). Diese deutliche Erhöhung ergibt sich aus der gegenwärtig sehr niedrigen Verkehrsbelastung dieses Abschnittes der Marienstraße.

Zur Bewertung dieser prognostizierten Immissionssituation können die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und die Immissionsgrenzwerte

⁵ TÜV Rheinland Sicherheit und Umweltschutz GmbH: Prognose zur Geräuschsituation in der Umgebung der Zwickau Arcaden, April 1998
IVV - Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung Aachen: Schalltechnische Berechnungen für das Einkaufszentrum Zwickau Arcaden - Straßenlärm -, Mai 1998

der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Der dreiecksförmige Baublock nördlich der Schwanengasse, auf den die Immissionen einwirken, ist als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 046 "Historischer Stadtkern / Nordwestliche Vorstadt" festgesetzt.

Für Mischgebiete gelten nachfolgende Orientierungs-/Grenzwerte:

- DIN 18005 : 60/50 dB (A) tags/nachts
- 16. BImSchV : 64/54 dB (A) tags/nachts

Danach ist festzustellen, daß der Grenzwert von 64 dB (A) tags nach der Verkehrslärmschutzverordnung in keinem Fall erreicht oder gar überschritten wird. Es werden maximale Pegel von 62 dB (A) am Gebäude Eckbereich Magazinstraße / Schwanengasse erreicht.

An den weiteren Immissionspunkten der Schwanengasse und der Marienstraße werden in der Erdgeschoßzone Immissionspegel von max. 61 dB (A) erreicht.

Legt man der Bewertung den höheren Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB (A) tags zugrunde, so sind relativ geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes um bis zu 2 dB (A) festzustellen.

Aufgrund der Einhaltung des Grenzwertes der Lärmschutzverordnung und der nur geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 läßt sich daher kein Anspruch auf Lärmsanierung ableiten.

Bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes ist auch zu berücksichtigen, daß sich die Verkehrszunahme und damit die Lärmpegelerhöhung nur auf den Tageszeitraum bezieht, sich für den besonders schützenswerten Nachtzeitraum jedoch keine Veränderung der Ist-Situation ergibt.

8.3 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82 ist aufgrund vorangegangener gewerblicher Nutzungen lediglich auf dem Flurstück 232 eine Altlastenverdachtsfläche (A) gem. Altlastenkataster bekannt. Bei diesen Flächen handelt es sich hauptsächlich um Standorte ehemaliger kleiner Handwerksbetriebe. Die für diese Verdachtsflächen durchgeführten Recherchen begründen keinen weiteren Untersuchungsbedarf. Es muß jedoch im Rahmen von Abbruch- bzw. Neubaumaßnahmen auf organoleptische Auffälligkeiten bei der Bausubstanz bzw. im Boden geachtet werden. Diese sind gemäß § 10 Abs. 3 EGAB dem Umweltamt mitzuteilen.

Weiterhin wird auf den möglichen Einbau radioaktiven Haldenmaterials in den Straßenflächen des Bebauungsplangebietes und auf das Erfordernis des Einholens der Zustimmung des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie vor Beginn von Baumaßnahmen im Straßenbereich hingewiesen.

8.4 Wasserrechtliche Belange / Hydrogeologie

Der geplante Bau der Zwickau Arcaden bildet einen Einschnitt in den Hauptgrundwasserleiter im Zentrum von Zwickau. Um die Auswirkungen einschätzen zu können, wurde daher ein entsprechendes hydrogeologisches Gutachten erstellt⁶. Dabei waren sowohl die Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse während der Bauzeit, als auch die dauerhaften Auswirkungen zu beurteilen. Während der Bauphase ist aufgrund des Baugrubenverbaus im unmittelbaren Anstrombereich im Nordwesten des Plangebietes ein max. Aufstau von 0,4 m und eine voraussichtliche Absenkung im Südosten von ebenfalls 0,4 m zu erwarten.

Im Hinblick auf mögliche Setzungen der Gebäude im Umgebungsbereich des geplanten Bauvorhabens enthält das Gutachten folgende Einschätzung:

Bei einer Gründung im Flußsand bzw. Flußkies sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Bei Gründungen im Auelehm bzw. im Grenzbereich Auelehm/Flußsand sind Konsistenzänderungen bzw. Schrumpfungerscheinungen prinzipiell möglich. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkundungsergebnisse ist jedoch aufgrund der in der Regel nur noch geringmächtigen Auelehmschicht unterhalb der Gründungssohle und des bereits jetzt vorhandenen Abstandes zum Grundwasserleiter eine negative Wirkung auf die Gebäude in Form von Setzungen nicht sehr wahrscheinlich.

Der Dom St. Marien stellt aufgrund der vorhandenen Bauwerksschäden ein besonders sensibles Bauwerk dar, dem in Bezug auf eventuelle Grundwasserstandsänderungen besondere Beachtung gilt. Die Modellrechnung zeigt eine relativ geringe Beeinflussung dieses Bauwerkes. Die Umströmung des wasserdichten Verbaus hat eine Erhöhung des Gefälles und eine kalkulatorische Absenkung von ca. 0,2 m im Osten zur Folge. Die Gründung des Domes liegt - soweit bekannt - im Flußkies. Somit ist eine negative Beeinflussung durch die relativ geringe Grundwasserabsenkung im Osten nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist durch die Erstellung eines Pegels im Nordosten des Domes die Möglichkeit einer regulierenden Grundwasserbeeinflussung durch eine Versickerung in diesem Bereich gegeben.

⁶ IBES Baugrundinstitut Freiberg GmbH: Hydrogeologisches Gutachten für die Baumaßnahme Zwickau Arcaden, IBES-Projektnr.: 50.98.1, Juli 1998 sowie Aktennotiz IBES-Projektnr.: 50.98.4 vom 16.09.98

Im Hinblick auf die dauerhaften Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Grundwasserströmung erfolgt folgende Beurteilung:

Nach Entfernung des reversiblen Verbaus ergeben sich durch Einbau eines Flächenfilters mit einer Mächtigkeit von ca. 1 m insgesamt Strömungsverhältnisse, welche nach den Modellberechnungen den natürlichen Strömungsverhältnissen vor der Bebauung entsprechen. Es kann somit von einer guten Durchströmung des Baugeländes ausgegangen werden. Damit ist für das Plangebiet sowie für die angrenzenden Bereiche mit der weitgehenden Wiederherstellung der ursprünglichen Strömungsverhältnisse zu rechnen. Die Gutachter kommen zu dem Schluß, daß eine negative Beeinflussung Dritter durch die geplanten Baumaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

9. Denkmalpflegerische Belange

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 082 liegt insgesamt im Bereich des Kulturdenkmales Altstadt kern. Darüber hinaus befinden sich im Bebauungsplangebiet mehrere Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen; diese sind entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 082 übernommen worden.

Mit der Realisierung des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums "Zwickau Arcaden" werden vier unter Denkmalschutz stehende Gebäude abgebrochen. In der Abwägung werden hier die denkmalpflegerischen Belange gegenüber dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stärkung zentraler Innenstadtfunktionen zurückgestellt.

Der historische Stadtkern Zwickaus ist ein archäologisch hochrelevantes Gebiet. Parallel zu den laufenden Abbrucharbeiten im Blockinnenbereich sind über einen Zeitraum von mehreren Monaten Bodenausgrabungen durch das archäologische Landesamt Sachsen durchgeführt worden. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Nr. 082 den entsprechenden Hinweis, daß im Falle ur- oder frühgeschichtlicher Funde das archäologische Landesamt unverzüglich zu unterrichten ist.

Das Landesamt für Archäologie weist weiterhin darauf hin, daß gem. § 14 (3) SächsDSchG Träger privater Erschließungsvorhaben als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten archäologischer Ausgrabungen, der konservatorischen Sicherung der Funde und der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden können. Darüber hinaus können für ausgewählte Bodendenkmäler von herausragender Bedeutung Erhaltungsvorbehalte ausgesprochen werden.

10. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann problemlos an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über vorhandene Leitungsnetze für Wasser, Elektroenergie, Gas, Fernwärme und Telekommunikation. Das geplante Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum "Zwickau Arcaden" wird an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung für Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über Anschluß an die vorhandene Mischwasserkanalisation. Anlagen zur Wasserrückhaltung werden im Plangebiet nicht benötigt.

Innerhalb der überbaubaren Flächen befinden sich keine Leitungen; die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan Nr. 82 ist daher nicht notwendig.

Für die Erschließung des Gebietes ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Diese wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger, Elektrizitäts- und Fernwärmeversorgung Zwickau GmbH, innerhalb des Gebäudekomplexes der 'Zwickau Arcaden' an der Marienstraße angeordnet.

11. Realisierung und Kosten

Die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 082 ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes kurzfristig zu erwarten. Die Planungen für das Projekt "Zwickau Arcaden" sind weitestgehend abgeschlossen, die hierfür beanspruchten Grundstücke befinden sich im Besitz bzw. in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers. Mit den vorbereitenden Abbrucharbeiten ist bereits begonnen worden. Mit den Baumaßnahmen soll unmittelbar nach Erreichen des Planungsstandes gem. § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) begonnen werden.

Es kann davon ausgegangen werden, daß sich mit der Realisierung des Passagenkonzeptes "Zwickau Arcaden" auch in den übrigen Plangebietsbereichen die gewünschte kerngebietsmäßige Nutzungs- und Baustruktur entwickeln wird. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Magazinstraße, der z.Zt. noch deutliche Nutzungsdefizite aufweist. Für den Bereich der Inneren Plauenschen Straße hingegen ist bereits heute eine typische kerngebietsmäßige Nutzung auf gutem Niveau vorhanden. Mit der Realisie-

rung der "Zwickau Arcaden" wird dieser zentrale Innenstadtbereich zusätzliche Entwicklungsimpulse erhalten.

Der Stadt Zwickau entstehen mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 082 keine unmittelbaren Kosten, da die öffentlichen Infrastrukturanlagen vorhanden sind. Notwendige Umbau- und Rekonstruktionsarbeiten im Bereich der Schwanengasse und der Marienstraße werden durch den Vorhabenträger der "Zwickau Arcaden" getragen. Die Einzelheiten hierzu werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Zwickau und dem Vorhabenträger geregelt.

Dortmund, Mai 1998
ergänzt/überarbeitet: Oktober 1998

Planverfasser:

M. Bauer
Martin Bauer

phm
10/12/98

Stadtverwaltung Zwickau
Stadtplanungsamt
Sitz: Katharinenstraße 9-11
Postfach 200033
08009 Zwickau

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ (0231) 55 71 14 0 - Fax: (0231) 55 71 14 99