

III. Schriftliche Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1 Anlaß des Bebauungsplanes

1.1 Allgemeines

Die GSL - Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung mbH wurde von der Stadt Neugersdorf beauftragt, einen Bebauungsplan für das Gebiet "Mittlere Hauptstraße", im Stadtkern von Neugersdorf gelegen, zu erarbeiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Bebauung des Stadtgebietes; unmittelbar im Stadtzentrum von Neugersdorf. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung, die besondere Art ihrer baulichen Nutzung sowie der grünordnerischen Einordnung innerhalb des Gebietes.

Gedanken zur Bebauung bzw. Neuordnung des Gebietes gibt es bereits seit längerem.

Hauptgrund war insbesondere eine neue Nutzung des Sportplatzes in der Form, die für diese Innenstadtlage angemessen erscheint und von ihrem Bedarf her begründet ist.

Ziel ist es, das Baugeschehen im mittleren Stadtgebiet den Bedürfnissen der Stadt anzupassen. Es sollen Festlegungen einer Bauplanung unabhängig vom Eigentumsrecht getroffen werden.

Im Vordergrund steht die Schaffung eines Stadtzentrums, welches die teilweise vorhandenen Einkaufspassagen entlang der Hauptstraße im Stadtgebiet in optimaler Form verbindet und zusammenführt.

Dabei ist im Plangebiet durch den Bestand von öffentlichen Einrichtungen schon Zentrumsfunktionen enthalten, parallel dazu soll natürlich die Wohnnutzung im Stadtgebiet ebenfalls gefestigt werden. Weiterhin sollen Lösungsansätze zur Problematik des ruhenden und fließenden Verkehrs aufgezeigt werden, die insbesondere in diesem Gebiet durch die vorhandene Nutzung in den letzten Jahren stark angestiegen sind.

Neben den baurechtlichen und verkehrsplanerischen Gesichtspunkten sollen natürlich auch die Belange des Landschaftsschutzes, hier insbesondere der Grünordnung, mit im Bebauungsplan geregelt werden. Die teilweise vorhandenen Grünflächen sollen durch die Festsetzungen aufgewertet werden, um somit einen wesentlichen Beitrag zur Einbindung in die vorhandene Bebauung und Landschaft zu garantieren.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde nach dem ersten Beschluß nochmals erweitert, um insbesondere in der benachbarten Bebauung auch hier eindeutige Aussagen zum zukünftigen Baugeschehen und vor allem zur Nutzung mit zu treffen.
Das Plangebiet umfaßt jetzt eine Fläche von 6,35 ha.

1.2 Planungsziele

Zur städtebaulichen Neuordnung und perspektivischen Bebauung des Planungsraumes lassen sich nachfolgend genannte Planungsziele benennen.

1. Erhöhung der Attraktivität des Gebietes durch den Neu- und Ausbau öffentlicher Einrichtungen von Gewerbe, Handel und Dienstleistungen.
2. Zusammenführung der vorhandenen Einkaufsabschnitte im Stadtgebiet in diesem Bereiche (Stadtzentrum)
3. Ausbau der Wohnfunktion beim Neubau von Gebäuden (mit Funktionsunterlagerung).
4. Einordnung in die Eigenart vorhandener Baustrukturen der Umgebung und Wahl der dafür geeigneten Erschließungsvarianten.
5. Möglichst geringe Beeinträchtigung der attraktiven Blickbeziehung durch eine gezielte Auswahl der städtebaulichen Varianten.
6. Bewußte Gestaltung und Weiterentwicklung des Siedlungs- und Landschaftsbildes und gestalterische Anpassung an ortstypische Bausubstanz durch Festsetzung zur Baukörpergestaltung und Begrünung.
7. Darlegung eines Konzeptes für den fließenden und ruhenden Verkehr als notwendigen Teilschritt zur Lösung der Verkehrsproblematik im Gebiet.
8. Eindeutige Aussagen zur Nutzung innerhalb des Plangebietes zur Koordinierung des Baugeschehens und somit zum "Angebot" in diesem Bereich.

1.3 Regionalplanerische Einbindung und Vorgaben

Der endgültige Regionalplan ist gegenwärtig noch nicht vorhanden. Dennoch sind Vorgaben und Richtwerte aus dem "Gesetz über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen" vom 20.06.1991 sowie der "Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Gesetzes über die vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen" vom 08.01.1992 aufgezeigt.

Weiterhin gilt der Entwurf des Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen vom Dezember 1993 als Vorgabe.

In der Stadt Neugersdorf leben auf einer Fläche von 5,53 km² ca. 7.300 Einwohner.

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen ist die Stadt Neugersdorf mit ihrer Nachbarstadt Ebersbach als Unterzentrum innerhalb eines Gebietes mit Verdichtungsansätzen im ländlichen Raum dargestellt.

Dabei befindet sich Neugersdorf unmittelbar in einem stark verdichteten Wohn- und Industriebereich im Südosten von Sachsen.

Im grenznahen Raum, unmittelbar zu Tschechien ist die Stadt Neugersdorf als kooperierendes Unterzentrum mit Teilbereichen für einzelne mittelzentrale Funktionen eingeordnet.

Die Kreisstadt Zittau befindet sich in einer Entfernung von ca. 18 km, die Stadt Löbau weist eine Entfernung von ca. 15 km auf.

Durch diese Entfernung der beiden Mittelzentren und der relativ dichten Besiedlung der angrenzenden Gemeinden ergibt sich die teilweise Übernahme von Zentrumsfunktionen für die Stadt Neugersdorf.

Aus diesem Grunde gab es die Überlegung zu einer der stadtzentrumsnahen Lage angepassten Umnutzung der vorhandenen Freifläche (Sportplatz) im Plangebiet.

Um sowohl die Zielvorstellung der Stadt Neugersdorf als auch die Wünsche der privaten Eigentümer und Investoren zu ordnen und die städtebauliche Entwicklung abzusichern, ist für diesen Standort die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes notwendig.

1.4 Vorhandene Bauleitplanung im Gemeindegebiet

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Neugersdorf liegt im Entwurf vor.

Darin ist die im Plangebiet vorgesehene Bebauung noch nicht eingeordnet.

Nach Aussage der Stadtverwaltung wird diese aber in der Endfassung des Flächennutzungsplanes mit berücksichtigt werden.

Eine Gestaltungssatzung oder ähnliches sind für dieses Gebiet nicht vorhanden.

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung sowie die Sächsische Bauordnung.

Der Standort "Mittlere Hauptstraße" soll aufgrund seiner Lage im Ortszentrum sowohl die Bedarfsanteile von Flächen für Gewerbe, Handel, Dienstleistung als auch für Wohnen mit abdecken.

Insgesamt orientiert sich die Stadt Neugersdorf vorwiegend auf eine Konzentration von Handel und Dienstleistung im Zentrumsbereich und geht von der Ansiedlung dieser Branchen am Ortsrand, "auf der grünen Wiese", ab.

Diese Planungsabsichten werden auch mit dem vorliegenden Entwurf unterstützt und abgesichert.

1.5 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet befindet sich im

Freistaat Sachsen
Landkreis Löbau-Zittau
Gemeinde Neugersdorf
Gemarkung Neugersdorf.

Planungsgrundlage ist die amtliche Flurkarte des Staatlichen Vermessungsamtes Löbau im Maßstab 1 : 500.

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 6,35 ha.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

52/1 (teilweise), 160, 162/1, 162/2, 163, 164, 345, 346, 347, 348, 349, 350,
351/1, 351/2, 352, 353, 354, 355, 356/3 (teilweise), 413, 414, 415, 416, 417,
418, 430, 431, 432, 433, 434

Im wesentlichen wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Westen: durch die Dr. Koch-Straße von der Zittauer Straße bis zur Höhe der Bleichen-Straße
- im Norden: durch eine gedachte Linie nördlich der Garagen an der Dr.Koch-Straße/Ecke
Bleichenstraße durch die nördliche Abgrenzung der Flurstücke 345 - 348 sowie im weiteren Verlauf in Richtung Osten durch die Blumenstraße
- im Osten: durch die östliche Grundstückskante der Flurstücke 423 - 434, 417 und 416.
- im Süden: durch die Zittauer Straße, im weiteren Verlauf in Richtung Süden durch die Hauptstraße sowie durch die südliche bzw. westliche Abgrenzung des Flurstückes 160 (Kirche).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches, wie auch der Eigentumsverhältnisse ergeben sich aus den beiliegenden Karten.

2 Bestand in und um den Geltungsbereich

2.1 Geographische Einordnung/geländespezifische Gegebenheiten

Die Stadt Neugersdorf befindet sich im westlichen Bereich des Landkreises Löbau-Zittau, unmittelbar an der Grenze zu Tschechien.

Das Plangebiet selbst befindet sich hierbei direkt im Zentrum der Stadt, unmittelbar am Kreuzungsbereich der Staatsstraßen S 148 (Löbau/Grenze zu Tschechien) sowie S 142 (Neugersdorf/Leutersdorf).

Im wesentlichen wird die Stadt aus verkehrstechnischer Sicht durch die Straße S 148 geprägt. Über diese Straße läuft ein Großteil des Transitverkehr aus Richtung Tschechien über den südöstlichen Bereich des Freistaates Sachsen nach Norden (Richtung Cottbus, Berlin).

Hier wird erst die geplante Umgehungsstraße (Verkehrsfreigabe 4/98) eine spürbare Entlastung bringen. Durch das jetzige Verkehrsgeschehen wird die Stadt Neugersdorf durch diese Straße förmlich "geteilt". Diese Straße stellt einen wichtigen Faktor als Ansatzpunkt für die Planung des Gebietes dar.

Nach dem Bau der Umgehungsstraße und damit der "Abstufung bzw. Abwertung" der Straße wird die Möglichkeit bestehen, diese aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht zu überplanen und verkehrsberuhigende Maßnahmen zu realisieren. Somit kann im Anschluß an diese Maßnahmen der gesamte Straßenverlauf mit der angrenzenden Bebauung der Hauptstraße wieder in vollem Umfang dem Dienstleistungs-, Handels- und Gewerbesektor zur Verfügung gestellt werden.

Die naturräumliche Situation ist wie in angrenzenden Flächen von einer starken Durchgrünung gezeichnet. Viele Villengrundstücke mit den dazugehörigen, großdimensionierten Parkanlagen prägen das städtebauliche Erscheinungsbild.

Ebenso wird das Plangebiet durch die Evangelische Kirche im Süden und den ehemaligen Friedhof im Westen mit den zugehörigen Grünanlagen bestimmt.

Ein äußerst wichtiger Punkt für die Festsetzung des Bebauungsplanes ist der vorhandene Sportplatz hinter der Gaststätte "Stadt Zittau". Hier besteht der Wunsch der Stadtverwaltung, eine der Innenstadt angepaßt Bebauung in diesem Bereich zu realisieren.

Das Plangebiet "Mittlere Hauptstraße" befindet sich auf einem Plateau mit 420 m über NN. Das Plangebiet fällt sowohl in nördlich, westlicher und südlicher Richtung vom Geländeverlauf her ab. Auch auf diesem wichtigen Punkt sollte bei den Festlegungen des Bebauungsplanes mit eingegangen werden.

Abstandsforderungen aufgrund vorhandener Bebauung ergeben sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht.

2.2 Baulicher Bestand/vorhandene Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es sowohl größere zusammenhängende Freiflächen (vor allem nördlicher bis westlicher Bereich) als auch bebaute Grundstücke (vor allem südlicher und östlicher Bereich).

Nördlich der Zittauer Straße sind im Geltungsbereich des Plangebietes noch drei unbebaute Flurstücke.

Davon wird ein Flurstück als Grünfläche, die zwei weiteren als öffentliche Parkfläche genutzt. Hier wäre aus städtebaulicher Sicht unbedingt eine Bebauung dieser Flurstücke wünschenswert. Die Grünflächen könnten im Bereich des ehemaligen Kinos; die Parkflächen an anderer geeigneter Stelle (siehe 3.2) untergebracht werden.

Relativ große, dominante und damit stadtbildprägende Gebäude sind:

- "Stadt Zittau"
- Evangelische Kirche
- Postamt und Sparkassenbau (außerhalb des Plangebietes)
- ehemaliges Kino (Flurstück: 353)
- villenartiges Gebäude (Flurstück: 352)
- Turnhalle (Flurstück: 351/1)

Diese Gebäude sind äußerst wichtig für die Stadtansicht. Die Blickbeziehungen und Blickachsen sind aus diesem Grunde freizuhalten bzw. zu beachten.

Ebenso ist die Wirkung des Kreuzungspunktes der Straßen am Postamt bei der Gestaltung mit zu berücksichtigen. Das Postgebäude muß auch bei der weiteren Bebauung das dominierende in diesem Bereich bleiben; die neuen Baukörper haben sich diesem Gebäude unterzuordnen.

Gestaltungsdefizite bezüglich Bauzustand und Gestaltung sind wie folgt vorhanden:

- Hinterhöfe der Flurstücke 162/1 und 163
- Wirtschaftshof am "Stadt Zittau"
- Garagenkomplex an der Dr.Koch-Straße
- Garagenkomplex an der Blumenstraße
- Sportplatz - Gestaltung der Nebenflächen
- ungestaltete Bebauung/Einfriedung zwischen Sportplatz und Kino
- Hinterhof und Nebengebäude auf dem Flurstück 354
- Straßenansicht "Stadt Zittau"/fehlende Raumkante
- fehlende Bebauung nördlich der Zittauer Straße auf den Flurstücken 413, 415 und 416
- grünordnerische Gestaltungspunkte (Gestaltungsdefizite siehe auch Punkte 2.4)

Von der Nutzung her ist das Gebiet vorwiegend gemischt genutzt. Die reinen Wohngebäude sind in diesem Gebiet die absolute Ausnahme.

Viele Gebäude, insbesondere an der Hauptstraße und an der Zittauer Straße haben im Erdgeschoß eingelagerte Gewerbe-, Handels- bzw. Büro- und Dienstleistungseinheiten.

Weiterhin gibt es eine wesentliche Konzentration von öffentlichen Einrichtungen in diesem Gebiet. Als da wären:

- Kirche
- Post
- Sparkasse
- Gaststätte "Stadt Zittau"
- ehemaliges Kino
- Park als öffentliche Grünanlage

Bei der Gestaltung des Gebietes ist auch zukünftig an eine weitere Konzentration der öffentlichen Nutzung gedacht.

Die Zentrumsfunktion soll in diesem Bereich weiter ausgebaut werden. Insbesondere geht es darum, den Bestand zu sichern und durch zielgerichtete Neubebauung die Ansatzpunkte für eine Zentrumsfunktion zu stärken.

Der Sportplatz wird zwar regelmäßig genutzt, ist aber als große, unbebaute und somit als für den Innenstadtbereich unangemessene Fläche unpassend für das Zentrum.

Die vorhandenen Garagenkomplexe wirken sowohl von ihrer Bebauung als auch von ihrer Nutzung her störend bzw. beeinträchtigen die Attraktivität und Anbindung der umgebenden Bereiche an das Stadtzentrum.

Durch die Überplanung dieser Bereiche gibt es auch hier Ansatzpunkte für eine effizientere Lösung dieser Flächen.

Durch den Ausbau der Zentrumsfunktion ergeben sich auch verkehrstechnische Probleme, die ebenfalls in diesem Zusammenhang mit angesprochen werden müssen.

Speziell hierbei muß versucht werden, Lösungsansätze aufzuzeigen und sie als Teil eines zukünftigen Gesamtkonzeptes mit zu verwirklichen.

Ausdrückliches Ziel der Stadt Neugersdorf ist es, neben dem Ausbau der Funktionen für Handel, Dienstleistungen, Gewerbe und öffentliche Nutzung auch der Wohnfunktion in diesem Bereich eine wichtige Priorität einzuräumen.

Diese Zielansätze spiegeln sich auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet stellen sich wie folgt dar.

Flurstück	Eigentumsverhältnis
52/1	Stadt
160	Evangelische Kirche
162/1	privat
162/2	privat
163	privat
164	Stadt
345	Stadt
346	privat
347	privat
348	privat
349	Stadt
350	Stadt
351/1	Rückführungsansprüche
351/2	privat
352	privat
353	privat
354	privat
355	Stadt
356/3	Eigentum des Volkes
413	Stadt
414	privat
415	privat
416	Stadt
417	privat
418	GWO
430	privat
431	Stadt
432	privat
433	privat
434	privat

Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt immer noch Änderungen in den Eigentumsverhältnissen gibt, ist natürlich bei der weiteren Realisierung auf diesen Faktor Rücksicht zu nehmen. Wichtig erscheint an dieser Stelle der Hinweis, daß sich insbesondere die für die Bebauung angedachten Fläche in kommunaler Hand befinden und somit für die Stadt Neugersdorf eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele geklärt ist.

Bezüglich der Überplanung der Garagenkomplexe sind hier gesonderte Gespräche mit den Pächtern bzw. Nutzern zu führen.

2.4 Grünflächenbestand

Das Planungsgebiet wird durch einen relativ großen Grünflächenbestand geprägt. Auf dem Flurstück 160 (Kirche) ist ein wertvoller Großbaumbestand vorzufinden, welcher jedoch geschädigt bzw. überaltert ist, Pflege- und Ersatzmaßnahmen sind notwendig.

Der wertvolle Grünbestand dem Flurstück 350 ist zu erhalten. Diese zentrale Grünanlage müßte entsprechend für diese Nutzung umgestaltet werden.

Zum weiteren Grünbestand gehören z.T. verwilderte Hausgärten und Parkanlagen auf den Flurstücken 346, 353 und der östliche Teil des Flurstückes 351/1.

Außerdem prägend für das Gebiet sind die parkartig gestalteten Hausgärten der Flurstücke 347, 352, 434 und 432.

Grünanlagen mit geringem ökologischen Nutzungswert finden wir derzeit auf den Flurstücken 413, 162/2 und 164.

Auf dem Flurstück 348 befindet sich eine Kleingartenanlage.

2.5 Bürgerbeteiligung

Seit dem Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Mittlere Hauptstraße" in Neugersdorf wurde die Bürger äußerst frühzeitig über die Planung informiert und mit in den Planungsprozeß einbezogen. Speziell für interessierte Bürger des Ortes gab es am 13.04.1994, 19.00 Uhr, im Speisesaal des Sozialgebäudes, Dr.R.Koch-Straße 8, eine Informationsveranstaltung, in der sie über Ziele, Inhalt und Mittel zur Durchsetzung des Planinhaltes informiert wurden.

Grundsätzlich gab es gegen die vorliegende Planung keinerlei Bedenken; vielmehr wurden einige wertvolle Tips, Hinweise und Anregungen vorgetragen, die größtenteils in der weiteren Planung mit berücksichtigt wurden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann eingeschätzt werden, daß sich sowohl die Bürger von Neugersdorf als auch die direkten Anwohner und Betroffenen mit den angestrebten Planungszielen identifizieren und mit den vorliegenden Planungsabsichten einverstanden sind.

Die große Resonanz wird auch in dem Wunsch der Anwohner zum Ausdruck gebracht, ein Stadtzentrum zu gestalten, daß in seiner Gestaltung und Anziehungskraft attraktiv ist und ein wesentlicher Beitrag zur Belebung dieses Zentrumsbereiches in Neugersdorf geleistet wird.

2.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und erhielten die Möglichkeit zur Stellungnahme mit dem Hinweis, wann die Originalunterlagen im Rathaus der Stadt ausliegen.

Über Änderungen des B-Planes und Ergebnisse der Abwägung wurden die Träger öffentlicher Belange unterrichtet. Außerdem wurden mit den Fachbehörden, vor allem zum Problem des Immissionsschutzes, mehrmals Gespräche geführt und ein Gutachten erstellt.

Somit kann garantiert werden, daß zur Einreichung der Unterlagen zur Genehmigung beim Regierungspräsidium Dresden hier eine Fassung vorliegt, die in ihren wesentlichsten Punkten von allen Trägern öffentlicher Belange, der Stadtverwaltung, dem Planer der beteiligten Bürger und Anwohner mitgetragen wird.

2.7 Auswirkung der Planung und Bebauung auf dieses Gebiet

Nach der jetzt vorliegenden Form des Bebauungsplanes wird der z.Z. in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan insbesondere für dieses Gebiet nochmals überarbeitet werden, bevor er entsprechend des BauGB und der rechtlichen Vorgaben den Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern offiziell vorgestellt wird.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Baugeschehen den Bedürfnissen der Stadt innerhalb des Plangebietes anzupassen.

Mit den zulässigen Bauvorhaben besteht nun die Möglichkeit, weitere Schritte in die Richtung Aufwertung des gesamten Stadtzentrums gehen zu können. Somit kann insbesondere die Attraktivität des Innenstadtbereiches für die Anwohner, Touristen und Gäste weiter erhöht werden.

Ebenso soll mit der Aufzeigung der Verkehrssituation für dieses Plangebiet dokumentiert werden, daß mit der zukünftigen Bebauung in diesem Bereich auch ein Schritt zur Lösung der Gesamtsystematik, ruhender und fließender Verkehr, in der gesamten Stadt Neugersdorf geleistet wird.

Hierbei ist aber nochmals daraufhinzuweisen, daß dafür die Erstellung einer Gesamtkonzeption durch ein Fachplanungsbüro notwendig ist. Dies betrifft sowohl die Klassifizierung der Straßen, die Verkehrsführung sowie die Ausweisung der Flächen für den ruhenden Verkehr.

Fazit:

Insgesamt beabsichtigt die Stadt Neugersdorf mit der planungsrechtlichen Überarbeitung dieses Gebietes eine Aufwertung der städtebaulichen Situation und den Abbau von verkehrstechnischen, gestalterischen sowie Nutzungskonflikten zu erreichen sowie für das zukünftige Baugeschehen die Voraussetzungen zu schaffen.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Nutzungskonzept

Entsprechend der vorhandenen Ausgangssituation sowie der geplanten städtebaulichen Ziele für diesen innerstädtischen Bebauungsplan wurden sowohl Mischgebiete als auch Allgemeine Wohngebiete gemäß BauNVO festgesetzt.

Mit der Abgrenzung des gesamten Gebietes in mehrere Bereiche wurde somit die vorhandene Nutzung weitestgehend mit berücksichtigt.

Mit den zugelassenen Nutzungsarten im Plangebiet wird offen gelassen, neben dem Wohnen auch die Funktionen Dienstleistung, Kultur, Handel und Gewerbe als auch den Ausbau von öffentlichen Einrichtungen (Postamt, Sparkasse, Kirche, öffentliche Grünfläche) zu ermöglichen.

Grundsätzlich möglich wären ebenfalls in diesem Bereich Aufgaben der Verwaltung mit vorzusehen (z.B. Fremdenverkehrsamt, Zimmervermittlung u.ä.).

All diese Möglichkeiten wurden jedoch so vorgesehen, angeordnet bzw. begrenzt, um Störung der umgebenden Wohnbebauung weitestgehend auszuschließen.

Der Bereich östlich der Hauptstraße wurde ebenfalls überplant, um hier weitestgehend Nutzungskonflikte auszuschließen und die fehlende Bebauung nördlich der Zittauer Straße zu ermöglichen.

Die selben Aussagen gelten auch für das Gebiet an der Hauptstraße/Ecke R.-Breitscheid-Straße, östlich der Kirche.

Wesentliche Aussagen für eine zukünftige Bebauung für den Bereich nördlich der Bleichenstraße wurde ebenfalls getroffen, insbesondere durch die Überplanung der Garagenkomplexe und der bestehenden Kleingartenanlage.

3.2 Städtebauliches Konzept

Der Hauptgedanke des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Aufwertung durch Schaffung einer intakten Infrastruktur von Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit im Stadtzentrum von Neugersdorf.

Weiterhin soll aktive Einflußnahme auf die Nutzung bebauter und unbebauter Grundstücke in diesem innerstädtischen Bereich ausgeübt und gleichzeitig dazu die Möglichkeit geschaffen werden, unbebaute Bereiche entsprechend der Zentrumsfunktion zu bebauen sowie Defizite in der Gestaltung und Verkehrsführung in diesem Bereich mit zu beheben.

Um städtebauliche Spannungen im Bereich auszuschließen, sind im Bebauungsplan Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, enthalten. Grundlage dafür war eine detaillierte Umgebungsanalyse. Hier wurden maßgebende Kriterien, wie Grund- und Geschossflächen, die Zahl der Vollgeschosse und die tatsächlichen Baukörperabmessungen der vorhandenen Gebäude, die Eigenart der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit der Erschließung ebenfalls mit berücksichtigt.

Um eine optimale Einpassung in das Stadtgefüge zu garantieren, werden entsprechend der umgebenden Bebauung angepaßte Baustrukturen angestrebt. Wichtig bei der Einbeziehung des Gebietes ist die zukünftige Bebauung des jetzigen Sportplatzes südlich der Bleichenstraße. Hier wird angestrebt, eine Art Marktsituation zu schaffen. Dazu soll die Möglichkeit eingeräumt werden, im Nordteil des zukünftigen Marktbereiches Baukörper zu errichten, um zu garantieren, daß der Markt allseitig "gefaßt" wird. Mit der Weiterführung der Bleichenstraße werden ebenfalls Grundlagen dafür geschaffen, hier zukünftig Wohngebäude mit Funktionsunterlagerung vorzusehen und erschließen zu können.

Fehlende Raumkanten im Bereich Zittauer Straße/Hauptstraße nördlich der Post können ebenfalls durch eine zukünftige Bebauung hergestellt werden.

Die zulässigen Dachformen, Grund- und Geschossflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Art der baulichen Nutzung sind nach Analyse der vorhandenen Situation festgesetzt worden.

Wichtig ist, dies wurde mit den Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert, daß auch nach einer zukünftigen Bebauung die dominierenden Gebäude in diesem Bereich nichts von ihrer Attraktivität einbüßen. Dies betrifft natürlich neben der Kirche auch das Gebäude der Post, der Sparkasse, der Sporthalle als auch das ehemalige Kino und das Villengrundstück auf dem Flurstück 352.

Für die zukünftige Bebauung, nördlich der Zittauer Straße bzw. nördlich der Blumenstraße, gibt es ebenfalls klare Festlegungen bezüglich Hauptfirstrichtung und Geschossflächenzahl bzw. Geschossigkeit.

Auf den Flurstücken 351/1, 351/2, 353 und 354 wird die zulässige Geschossflächenzahl um 0,6 überschritten, um die zulässige Nutzung auch realisieren zu können, ebenso die mögliche Geschossigkeit, diese Überschreitung ist städtebauliche vertretbar und ordnet sich in vorhandene Baustrukturen ein.

3.3 Baukörpergestaltung

Hauptgedanke ist wiederum, die Bebauung und Nutzung entsprechend des innerstädtischen Charakters des Gebietes. Die Festsetzungen wurden aus städtebaulicher Sicht insoweit auf ein Minimum reduziert, um einerseits die Rahmenvorgaben exakt zu definieren, andererseits aber dem zukünftigen Investor auch weitestgehend die Möglichkeit offen zu lassen, hier mit entsprechender Architektur und Bauausführung innerstädtische Akzente zu setzen. Dies bedeutet, daß wichtige stadtbildprägende, dominante und einzelne Gebäude auch zukünftig nichts von ihrer Wirkung verlieren dürfen (siehe 3.2).

Einen Gestaltungsvorschlag, der sich an die Festsetzung des Bebauungsplanes hält, liegt ebenfalls in der Anlage mit bei.

Wichtig für dieses Gebiet sind neben den vielen einzelstehenden, villenartigen Gebäuden auch architektonische Besonderheiten im Gebiet. Dies betrifft insbesondere die Flurstücke 417 und 418. Hier ist in hervorragender Form eine Industriearchitektur anzutreffen, die in ihrer Bebauung und Gestaltung gesichert und erhalten werden sollte. Entsprechend den Möglichkeiten eines Mischgebietes sollte hier eventuell über eine neue veränderte Nutzung nachgedacht werden.

Der Ausbau der Zentrumsfunktion, der insbesondere aus dem städtebaulichen Funktionsgefüge her zu begründen ist, sollte sich auch in einer passenden und angemessenen Baukörpergestaltung widerspiegeln.

3.4 Grünkonzept

Der gesamte Grünflächenbestand innerhalb des Planungsgebietes bedarf einer Grünordnung sowie einzelner Grünplanungskonzepte für die verschiedenen Flächen.

Im Freiflächenbereich der Evangelischen Kirche sind Ersatzmaßnahmen für geschädigte, überalterte Bäume und Pflegemaßnahmen erforderlich. Dabei ist die im Bebauungsplan vorgeschlagene Wegführung zu beachten sowie die spezifische Bepflanzung für diesen Bereich (stark raumschließende Pflanzung).

Das Flurstück Nr. 350 mit seinem wertvollen Großbaumbestand bedarf einer Umgestaltung als zentrale Grünanlage. Hier wird eine Rekonstruktion der Einfriedung (Mauer), welche teilweise im oberen Teil zurückgebaut wurde, empfohlen, eine Einfassung "nur" mit Gehölzen ist unzureichend.

Der Innenbereich der Anlage ist mit Großbäumen und Strauchpflanzungen zu ergänzen, wobei die geplante Gehwegverbindung vom Sportplatz in die Gestaltung mit einzubeziehen ist.

Von Vorteil für die Parkanlage ist ein Rückbau der angrenzenden Dr.Koch-Straße in Verbindung mit einem Parkkonzept und die Anpflanzung eines Grünstreifens zwischen Straße und Park.

Die z.T. verwilderten Hausgärten werden im Zuge einer Bebauung umgestaltet und die Bepflanzung der Umgebung entsprechend angepaßt.

Auf dem Gelände der derzeitigen Kleingartenanlage wäre eine lockere Bebauung denkbar, wobei vorhandenes Grün nach Möglichkeit erhalten und durch Neupflanzung ergänzt werden sollte.

Bei den parkartig angelegten Hausgärten ist Wert auf Erhaltung der Gehölze zu legen. Bei abgängigen Bäume sind gleichwertige nachzupflanzen.

Dringender Handlungsbedarf besteht auf den Grünflächen unmittelbar im Kreuzungsbereich und um das Kino.

Sinnvoll ist eine Verlagerung des Ruhebereiches gegenüber der Post auf die Fläche zwischen Kino undzeitigem Sportplatz. Dort könnte eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, eventuellem Imbis/Cafe entstehen. Lärm- und Staubbelastigung sind ohnehin geringer als beim jetzigen Standort und können durch gezielte Bepflanzung noch gemindert werden.

Die Begrünung der Kino-Freiflächen ist mit der Bepflanzung der angrenzenden parkartigen sowie geplanten öffentlichen Grünfläche abzustimmen, die geplante Wegeführung ist zu beachten.

Ebenfalls zu beachten ist hier die Streuobstwiese (Biotop gemäß § 26 Sächs.NatSchG) auf dem Flurstück Nr. 352 mit folgender Regelung:

"Bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 26 Abs. 4 Satz 1 SächsNatSchG (wichtige Gründe und Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen) wird eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 26 Abs. 4 in Aussicht gestellt."

Das vorhandene Grün im Kreuzungsbereich, westlich der Post, wird durch die Pflanzung von Großbäumen als Straßenbegleitgrün ergänzt. Dabei wird eine Torwirkung mit vorhandenen Großbäumen auf der gegenüberliegenden Straßenseite erzielt (optische Einengung, Verkehrsberuhigung).

Die Bebauung wird durch Grün aufgelockert, die z.Z. noch vorhandene "Lücke" geschlossen. Einer Bepflanzung ist an dieser Stelle gegenüber einer Bebauung der Vorrang zu geben, da das durch zahlreiche Grünflächen geprägte Stadtbild von Neugersdorf zu erhalten ist.

Grundlage für jegliche Bepflanzung im Planungsgebiet sind die vorhandenen Grünanlagen im innerstädtischen Bereich von Neugersdorf sowie die der Planung beigelegte Pflanzenliste.

Im Bereich des Marktes ist es sinnvoll, die Gehölzauswahl nach Farbe, Anbau und Wuchsform auf die geplante Bebauung einschließlich Farbgestaltung abzustimmen.

3.5 Erschließungskonzept/Verkehrsführung

Bei der Erschließung sind neben dem angestrebten städtebaulichen Konzept sowohl die vorhandenen Flurstücke, deren Größe, die darauf befindliche Bebauung als auch die im Plangebiet bestehenden bzw. geplanten Erschließungsanlagen zu beachten.

Bezüglich der Erschließung durch die Medienträger, ESAG, Gasversorgung, Telekom, Trinkwasser, Abwasserentsorgung sowie Straßenbeleuchtung sind die Gespräche mit den zuständigen Institutionen und Einrichtungen zu führen und hier an das vorhandene Leitungsnetz anzubinden.

Durch den geringen Umfang von Neubebauungen kann davon ausgegangen werden, daß die Dimensionierungen der Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichend ist, hier aber abhängig vom Zustand und Alter der Leitungen eine Neuverlegung notwendig ist.

Ein äußerst wichtiges Problem aber ist die Verkehrsführung, d.h. die Lösung des Problems des ruhenden und fließenden Verkehrs im Gebiet.

Um hier durch den geplanten Ausbau des Stadtzentrums die Möglichkeit zum Abstellen von Fahrzeugen anzubieten, wurde vorgeschlagen, im Bereich des jetzigen Sportplatzes, nördlich der Sporthalle, eine Dauerparkfläche vorzusehen.. Diese sollte aber in erster Linie für die Anwohner und Geschäfte in diesem Bereich dienlich sein.

Die Möglichkeit, den Zielverkehr in diesem Bereich unterzubringen sollte möglichst begrenzt werden. Bei der Anbietung dieses Dauerparkplatzes wäre auch im Rahmen der Offenlegung mit zu prüfen, inwieweit hier die Möglichkeit eines Parkhauses zu realisieren wäre.

Insgesamt ist aber einzuschätzen, daß insbesondere die Parkplatzproblematik nur durch Einbeziehung des gesamten Stadtzentrums und einer Erarbeitung eines Konzeptes diesbezüglich zu realisieren wäre.

Somit kann die Schaffung des Parkbereiches nur ein Schritt zur Lösung dieser Gesamtproblematik darstellen.

Der angrenzende Marktplatz neben dieser Parkfläche nördlich der Sporthalle bietet die Möglichkeit, hier bei besonders hohen Verkehrsaufkommen, z.B. bei Veranstaltungen im "Stadt Zittau" kurzfristig eine größere Kapazität aufzunehmen.

Bei der Gestaltung des Marktplatzes sollte aber dennoch darauf geachtet werden, daß dieser nicht komplett mit Fahrzeugen zugestellt werden kann, sondern auch hier durch Gestaltungsmaßnahmen wie Begrünung, Brunnen, Wege o.ä., nur zu einem gewissen Teil mit als Abstellplatz genutzt werden kann.

Die Problematik des fließenden Verkehrs zeigt sich insbesondere sehr kraß an der Kreuzung Zittauer Straße/Hauptstraße.

In diesem Bereich liegt die Einfahrt zu den Parkflächen zwischen dem "Stadt Zittau" und dem ehemaligen Kino. Diese ist natürlich aus verkehrstechnischen Gründen so angelegt worden, daß bei der Ausfahrt aus dem Parkbereich nur das Rechtsabbiegen erlaubt ist.

Ebenfalls ist bei der Ausfahrt aus der Bleichenstraße (aus westlicher Richtung kommend) auf die Hauptstraße nur das Rechtsabbiegen aufgrund von Sichtverhältnissen möglich.

Mit der Erweiterung der Bleichenstraße ergibt sich zukünftig die Möglichkeit, hier den gesamten Verkehrsfluß im Gebiet neu zu ordnen. Durch die zusätzlich entstehende Spange zwischen der R.-Breitscheid-Straße und der neu entstehenden Erweiterung der Bleichenstraße kann hier eine exakte Definierung des Verkehrsflusses erfolgen.

Damit besteht weiterhin die Möglichkeit, die Dr.Koch-Straße, die in ihren jetzigen Ausmaßen sehr großzügig ausgelegt ist und aufgrund der Befestigung bis an das Flurstück Nr. 35 auch gestalterische Defizite aufweist, in diesem Zusammenhang umzugestalten und umzuplanen.

Hier würde sich auf jeden Fall die Möglichkeit anbieten, durch einen Richtungsverkehr einseitig Parkflächen anzubieten und zusätzlich noch einen Streifen zwischen dieser Straße und der Einfriedung (Mauer) Flurstück Nr. 350 zu begrünen, um diesen Straßenzug aus gestalterischen Gesichtspunkten aufzuwerten und auch gleichzeitig einen Beitrag zur Verkehrsberuhigung zu leisten.

Die exakte Verkehrsführung kann natürlich im Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden, dennoch wurde ein Vorschlag mit in die Planunterlagen aufgenommen. Exakte Aussagen können erst nach ausführlicher Diskussion im Verkehrsausschuß sowie, falls notwendig, mit dem Straßenbauamt Bautzen getroffen werden.

3.6 Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung

Zu den Bedenken des Immissionsschutzes (Landratsamt Löbau-Zittau und STUFA Bautzen) wurde ein Schallimmissionsgutachten (Orientierungswerte nach DIN 18005) (Stand 02.04.1996) angefertigt. Das vorab verwendete Gutachten vom 04.11.1994 enthielt unrealistische Verkehrsprognosen.

Es wurden beide Varianten, mit und ohne Ortsumgehungsstraße, berechnet. In Abstimmung mit dem Landratsamt Löbau-Zittau und dem Staatl. Umweltfachamt Bautzen ist bei der Abwägung der Belange der Lastfall 4+5 des Schallimmissions-Gutachtens mit Umgehungsstraße zugrunde zu legen. Da laut Aussagen des Sächsischen Wirtschaftsministers, des RP Dresden (vom 20.06.1995) und des Straßenbauamtes Bautzen die Verkehrsfreigabe der Umgehung im April 1998 erfolgen soll-

In der Planzeichnung werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzrechtes mit dem Planzeichen 15.6 PlanzV ausgewiesen.

In den textlichen Festsetzungen wurden Aussagen zur Einrichtung von Schlafräumen, Kinderzimmer, ebenso Terrassen, Balkone und Freisitzplätze, die Wohnräumen zugeordnet sind, auf der straßenabgewandeten Seite getroffen.

Ebenso wurde darauf hingewiesen, daß Ausgangspunkt für Berechnungen zu Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsbelastung tagsüber ist. Berechnung aus dem Schallimmissions-Gutachten mit der Ortsumgehung.

Auf Empfehlung der Fachbehörde, des Landratsamtes und schlußfolgernd aus dem Schallimmissions-Gutachten wurden die vormalig als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesenen Flächen entlang der Hauptstraße und Zittauer Straße als Mischgebiete ausgewiesen.

Mit den Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen und der Nutzungsänderung der Flächen ist eine Minimierung der Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz in diesem B-Plan erreicht, mehr ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Der Konflikt an sich kann nicht vollständig gelöst werden.

Mit der Nutzungsänderung wird den Planungszielen des Bebauungsplanes nicht widersprochen, die Art der baulichen Nutzung wurde so festgelegt, daß diese einem Stadtkern entspricht.

Das Schallimmissions-Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Fazit:

Sowohl für den Fremden als auch den Ortskundigen ist die Kreuzung Hauptstraße/Zittauer Straße der zentrale Punkt des Ortes.

Hier ist natürlich nicht nur vom Verkehrsgeschehen sondern auch von den vorhandenen Funktionen und Nutzungen her das Stadtzentrum von Neugersdorf. Dieses städtebauliche Funktionsgefüge, welches auch historisch gewachsen ist, bietet wesentliche Ansatzpunkte für eine weitere Festigung und den Ausbau dieses Bereiches.

Aus diesem Grunde soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen werden, die z.Z. noch ungenutzten, wertvollen Grundstücke in diesem Bereich einer neuen Bebauung und damit Nutzung zuzuführen sowie bei bestehenden Gebäuden diesbezüglich den Rahmen vorzugeben.

Es wird angestrebt, eine monofunktionelle Nutzung auszuschließen, sondern vielmehr in diesem Bereich eine Mischung der Funktionen Wohnen, Handel, Dienstleistung, Kleingewerbe und öffentliche Verwaltung in sinnvoller Art zum Nutzen aller Beteiligten zu erzielen. Dabei werden ebenfalls Probleme des ruhenden und fließenden Verkehrs sowie grünordnerische Gesichtspunkte mit berücksichtigt.

Löbau, den 08.06.1998

aufgestellt: Günther



Günther

GSL - Gesellschaft für

Stadt- und Landentwicklung mbH

GSL-Gesellschaft für Stadt- und Landentwicklung mbH, Büro Löbau