**Stadt Zwickau**

**Bebauungsplan Nr. 029**
**Zwickau-Eckersbach „Trillerstraße / Finkenweg"**
**Wohnungsbau mit integrierter Grünordnungsplanung**

**Zusammenfassende Erklärung**
**gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | ZIMRS GmbH<br>Blumentalstr. 25<br>72336 Balingen |
| Bearbeiter: | Architekturbüro Aretz -ABA-<br>Dipl. Ing. Architekt Mark Aretz<br>August Bebel Straße 58<br>04275 Leipzig |
| Grünordnung: | Matthias Lanzendorf<br>Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt<br>Kochstraße 132<br>04277 Leipzig |
| Stand: | 04.03.2020 |

## 1. Inhalt des Bebauungsplanes

### 1.1. Planungsanlass und -erfordernis

Der Planungsanlass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB war durch Folgendes hinreichend begründet:
Das Vorhaben liegt im Bereich des nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 029 Zwickau Eckersbach (Trillerstraße/Finkenweg). Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 029 wurde am 12.12.1991 gefasst. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erging am 16.01.1997. Aufgrund der Nichterfüllung von Auflagen des ehemaligen Regierungspräsidiums Chemnitz ruht das Verfahren seit 1997. Die von der Vorhabenträgerin vorgesehene Bebauung entspricht nicht mehr der des ursprünglichen Satzungsplanes. Der Satzungsbeschluss vom 16.01.1997 wurde daher mit Beschluss vom 24.04.2014 aufgehoben. Nunmehr ist es erforderlich, dass der Bebauungsplan Nr. 029 entsprechend geändert wird.

Zur Beschleunigung des Verfahrens und zur Kostenentlastung der Stadt ist der Vorhabenträgerin die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen zur Erstellung des Bebauungsplanes auf Basis eines städtebaulichen Vertrages übertragen worden.

Der Gesellschafter der Vorhabenträgerin – der ZIMRS GmbH, Blumentalstr. 25, 72336 Balingen - Frau Margot Schlegel hatte die zum Plangebiet gehörenden Flächen gemeinsam mit Partnern vor rund zwanzig Jahren erworben, um das Grundstück zu entwickeln. Die seinerzeitigen Planungen kamen nicht zum Abschluss, weil einzelne Auflagen für die Erlangung eines rechtsgültigen Bebauungsplans nicht erfüllt wurden. Anschließend ging einer der beteiligten

Parteien in die Insolvenz. Wegen der daraus resultierenden komplizierten Eigentumsverhältnisse gelang es Herrn Schlegel erst im Jahr 2014 sämtliche Anteile der früheren Partner zu erwerben und das Projekt neu anzustoßen. Wegen zwischenzeitlich veränderten Planungsvorgaben und örtlichen Bedingungen insbesondere durch den zunehmenden Bewuchs jedoch in völlig veränderter und stark reduzierter Form.

## 1.2. Ziel und Zweck der Planung

Auf Grund des Planungserfordernisses wurde am 24.04.2014 durch den Stadtrat der Stadt Zwickau die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
Es ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern entlang der Trillerstraße und von Einfamilienhäusern im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Der notwendige Ausgleich und Ersatz sollen vorrangig im Gebiet abgedeckt werden. Der durch Sukzession entstandene Wald ist teilweise zu erhalten. Der vorhandene öffentliche Weg entlang der südlichen Gebietsgrenze ist einzubeziehen und zu erhalten.
Geforderte Änderungen sind:
- Überarbeitung der inneren verkehrlichen Erschließung
- Überarbeitung des Systems der Oberflächenentwässerung
- Verringerung des Anteils der Mehrfamilienhäuser an der Bebauung
- Aktualisierung der naturschutzrechtlichen Erfordernisse

Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt von der Trillerstraße aus über eine an den Finkenweg angebundene innere Erschließungsstraße. Die neue innere Erschließungsstraße wird an die vorhandene Trillerstraße und den Finkenweg angebunden. Nach Fertigstellung wird die neue innere Erschließungsstraße öffentlich gewidmet.

## 1.3. Verfahren

Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 12.12.1991.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs. 1 S. 2 BauGB) erfolgte am 12.02.1992.
Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 24.04.2014.
Die Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs. 1 S. 2 BauGB) erfolgte am 07.05.2014.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB:
07.07.2014

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB
Mit Schreiben vom 24.09.2014

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung:
Stadtratsbeschluss vom 21.12.2017

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren auf der Grundlage von § 4a Abs. 2 BauGB:
25.01.2018 bis 26.02.2018 und 02.01.2019 bis 04.02.2019

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB:
Mit Schreiben vom 22.05.2017

Abwägungs- und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:
Stadtratsbeschluss vom 26.09.2019

Genehmigung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 2 BauGB:
Bescheid Landkreis Zwickau, Landratsamt vom 10.01.2020
Az: 1462-621.41.00929

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

### 2.1. Umweltbericht, Fachbeitrag

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gem. S 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung als Bestandteil des Bebauungsplans durchgeführt.

Der B-Plan Nr. 029 "Trillerstraße/Finkenweg" der Stadt Zwickau sieht die Entwicklung eines Wohngebietes mit Bauflächen, verkehrlicher und technischer Erschließung und Gartenflächen auf einer ehemals landwirtschaftlich extensiv genutzten Fläche vor, die zum Großteil brachgefallen und seit Jahren der Sukzession überlassen ist. Der Plan stellt eine Reduzierung einer älteren Planung der 1990er Jahre dar, die nicht rechtskräftig geworden war.

Mit der Durchführung des B-Plans sind Eingriffe in Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter verbunden. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation wird den negativen Umweltwirkungen der Planung begegnet. Größere Teile des Plangebietes sollen als Wald, als Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen unbebaut verbleiben. Insbesondere haben auch CEF- und andere Artenschutzmaßnahmen (Zauneidechse, Brutvogelarten) Einzug in die Planung gefunden.

Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen können die negativen Umweltauswirkungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden. Aufgrund des Fehlens geeigneter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit, dem mit der Festsetzung einer Ausgleichsabgabe begegnet wird.
Der Vollzug der umweltbezogenen Bestandteile des Bebauungsplanes ist in einem Monitoring zu überwachen, um die Umsetzung und dauerhafte Wirksamkeit der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sicherzustellen.

## 3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Offenlage und Beteiligung der Behörden nach § 4(2) und § 3(2) BauGB wurde auf Hinweis der Genehmigungsbehörde zur Rechtssicherheit des Verfahrens wiederholt.

Die einzelnen Stellungnahmen, sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorlagen zu den Abwägungs- und Satzungsbeschlüssen zu entnehmen.

### 3.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

**3.1.1.** Am 07.07.2014 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die hier geäußerten Anregungen betrafen im Wesentlichen den Naturschutz. Hierzu wurde im weiteren Verfahren ein Umweltbericht und Artenschutzgutachten erarbeitet.

**3.1.2.** Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 24.09.2014 aufgefordert, ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bis zum 27.10.2014 abzugeben.

## 3.2. Offenlage und Beteiligung der Behörden § 4(2) und § 3(2) BauGB

### 3.2.1. Anregungen und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger

Die Dauer der öffentlichen 1. Auslegung und die 2. Auslegung wurden am 17.01.2018 bzw. am 19.12.2018 im Amtsblatt der Stadt Zwickau „Pulsschlag" bekannt gemacht.

Die hier vorgebrachten Anregungen bezogen sich vorrangig auf das Maß der baulichen Nutzung und die Niederschlagswasserbeseitigung.

### 3.2.2. Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2017 aufgefordert, ihre Stellungnahme bis 27.06.2017 abzugeben.

Die Beteiligung wurde mit Aufforderungsschreiben vom 17.01.2018, mit Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 02.03.2018 wiederholt.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf das Entwässerungskonzept mit dem Schwerpunkt der Regenwasserbeseitigung.

**Fazit**

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich nachteiliger Umweltmaßnahmen und dem Monitoring verbleibender Umweltauswirkungen ist der Inanspruchnahme einer vorgenutzten Fläche für eine gesamtstädtische Maßnahme städtebaulich und ökologisch vertretbar.

---

Zuständige Stadtplanerin
Frau Dipl.-Ing. Veronika Müller

STADT ZWICKAU
Stadtplanungsamt

Stadtverwaltung Zwickau
Stadtplanungsamt
SG Stadtplanung
Postfach 20 09 33
08009 Zwickau
www.zwickau.de