Stadtplanungsamt
SG Stadtplanung
61.2 Pfefferkorn 6126

18.12.2017

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 098 für das Gebiet Zwickau – Marienthal, Sondergebiet Justizvollzugsanstalt auf dem Areal des ehemaligen RAW, Bülaustraße B-Plan 098

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes (BPL) wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

26.02.2009 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 098 für das Gebiet Zwickau–Marienthal, Areal ehemaliges RAW, Bülaustraße als Industrie- und Gewerbegebiet

April 2014 Umweltscoping - Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

16.09.2014 Bürgerversammlung -Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

30.04.2015 Änderung Aufstellungsbeschluss über den BPL Nr. 098 für das Gebiet Zwickau Marienthal, Gewerbe- und Industriegebiet in Sondergebiet Justizvollzugsanstalt auf dem Areal des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW), Bülaustraße und gleichzeitig Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des BPL Nr. 098, Sondergebiet Justizvollzugsanstalt (JVA)

28.05.2015 bis 02.07.2015
Erste Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Behörden
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.12.2015 Beschluss über den geänderten/ergänzten Entwurf und die zweite Auslegung des BPL Nr. 098 - Sondergebiet JVA auf dem Areal des ehemaligen RAW, Bülaustraße

25.01.2016 bis 29.02.2016
Zweite Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Behörden
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

26.01.2017 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Naturschutz
Immissionsschutz
Altlasten / Bodenschutz
Entwässerung / Hochwasserschutz

Die o.g. Umweltbelange werden im Rahmen des Umweltberichtes grundlegend erläutert. Darüber hinaus sind dem Planwerk Gutachten beigefügt, die den Nachweis der Beachtung der betreffenden Belange erbringen.

Naturschutz:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Juli 2015

Die den Naturschutz betreffenden Maßnahmen – sowohl artenschutzrechtliche Belange als auch der Nachweis der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz werden umfassend im Umweltbericht erläutert und sind z.T. als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Die Forderungen der einschlägigen Träger öffentlicher Belange und Behörden (Untere Naturschutzbehörde Landratsamt, Umweltverbände) wurden weitestgehend erfüllt. Von Seiten der Bürger gab es im Rahmen der Auslegungen keine diesbezüglichen Einwände.

Immissionsschutz

- Schallimmissionsprognose (mit Zusatz) von der Firma Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswese mbH (GAF) Zwickau vom 23.12.2014

Bereits im Rahmen der 1. Auslegung ergab sich ein Konsens zum Immissionsschutz, Einwände von Bürgern lagen nicht vor. Die Einwände der Vertreter der im Bereich der Erschließungsstraße befindlichen Kleingartenanlage „Gute Hoffnung" konnten nicht berücksichtigt werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im betreffenden Bereich gewährleistet.

Altlasten

- Bodenuntersuchungen von Ing.-Büro GUB zu Ausgleichsfläche A 2 des ehem. RAW Zwickau vom November 2015

Entsprechend der Forderungen des Landratsamtes/Umweltamtes/Untere Bodenschutzbehörde wurden umfangreiche Untersuchungen der Altlastenproblematik vorgenommen, deren Ergebnisse im o.g. Gutachten ihren Niederschlag gefunden haben. Damit wurden die Forderungen der Unteren Bodenschutzbehörde weitestgehend erfüllt. Einwände von Bürgern gab es im Rahmen der Auslegungen zur Altlastenproblematik nicht.

Entwässerung / Hochwasserschutz

- Notwasserwege des Regenwassersystems der geplanten Justizvollzugsanstalt Zwickau-Marienthal vom Büro IWS Leipzig vom 30.11.2016
- Entwässerungskonzept von fugmann+fugmann Falkenstein vom 05.12.2016

Besonderes Augenmerk wurde von Seiten des Landratsamtes/Untere Wasserbehörde auf die Problematik Notwasserwege / Hochwasserschutz gelegt, der Nachweis dazu wurde durch die o.g. Gutachten erbracht. Von Seiten der Bürger gab es im Rahmen der Auslegungen keinerlei Anregungen zu dieser Thematik.

Umweltbericht

Im Ergebnis der Gutachten und Stellungnahmen kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Bauvorhabens zu erwarten sind. Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden im Plangebiet ausgeglichen. Dies wird durch die Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen.

Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Areal des ehemaligen RAW war ursprünglich für eine gewerblich-industrielle Entwicklung vorgesehen, der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde 2009 gefasst (siehe oben).

Die Stadt Zwickau hatte das Gelände aufgrund des Interesses der Bremer Lagerhaus GmbH zum Bau eines Autoterminals vorsorglich von der Deutschen Bahn Aktiengesellschaft erworben. Leider hatte sich dieser Investor trotz intensiver Bemühungen Seitens der Stadt Zwickau letztendlich wieder zurückgezogen. In der

Folgezeit gab es keine Interessenten für die Brachfläche, zumal die anstehenden Aufwendungen bezüglich des Umgangs mit den am Standort vorzufindenden Altlasten beträchtlich gewesen wären.

Die Option, das Gelände für die JVA zur Verfügung zu stellen, bot die Chance einer zeitnahen und nachhaltigen Nutzung der Fläche. Zudem ist die Stadt Zwickau als Oberzentrum und Standort der Justiz prädestiniert, auch Einrichtungen wie eine JVA vorzuhalten. Die Nutzung der Fläche als Sondergebiet JVA ist in diesem Zusammenhang eine wertvolle Bereicherung.

Dipl.-Ing. Jens Raußer
Amtsleiter Stadtplanung