

Bebauungsplan Nr. 120 für das Gebiet Zwickau Stiftstraße/Markthalle
Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
Stadt Zwickau

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan gem. § 2a BauGB

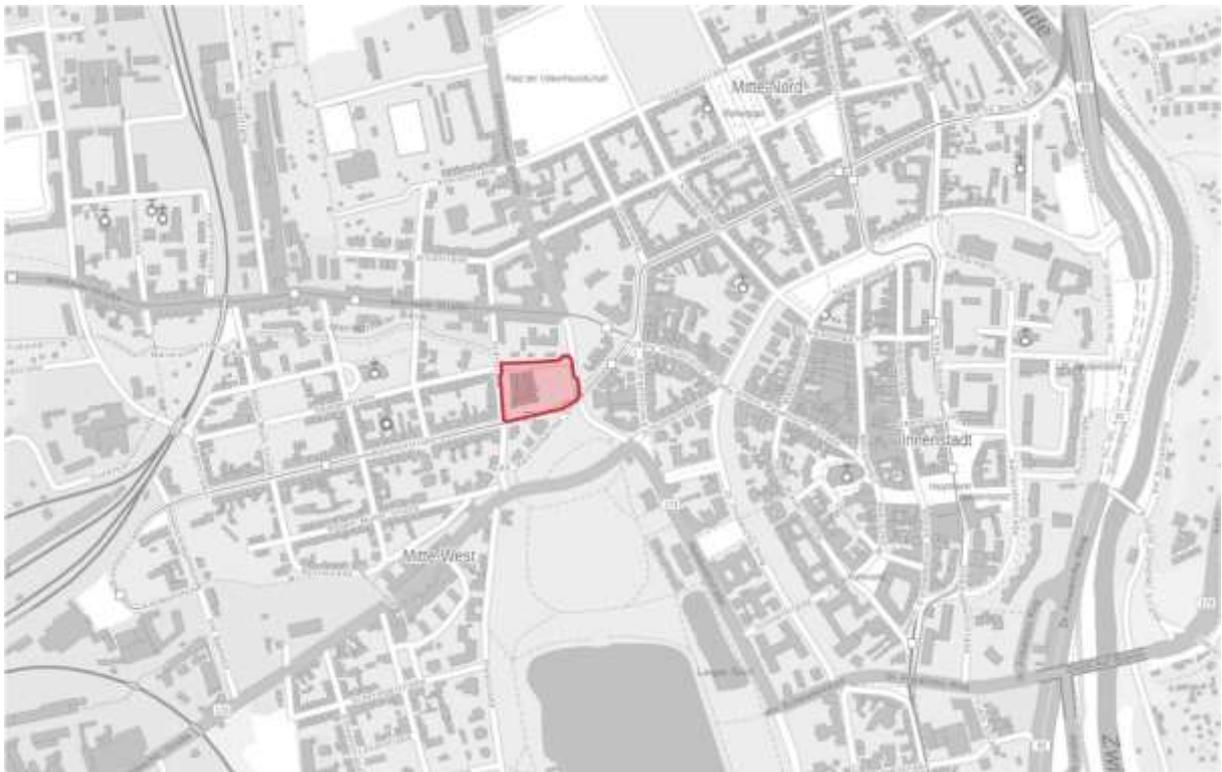


Abbildung: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.

(Kartengrundlage: Geoportal Sachsenatlas, <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>)

Verfahrensstand: Satzung

Zwickau/ Cottbus, 06.02.2024

Ergänzung zu Anlage 8, 02.12.2024

Impressum

Stadtverwaltung Zwickau
Hauptmarkt 1
08056 Zwickau

Auftraggeber:

Rewe Markt GmbH
Zweigniederlassung Ost
Rheinstraße 8
14513 Teltow

Planverfasser:

mayerwittig Architektur • Stadtplanung GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

mit Martina Faller Landschaftsplanerin
Bergmannstraße 69
10961 Berlin

Hinweis

In diesem Dokument wird auf eine geschlechterneutrale Sprache geachtet. Insbesondere im Zusammenhang mit Rechtsvorschriften kommt es jedoch aus Gründen der Lesbarkeit vor, dass lediglich die männliche Form verwendet wird. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter und beinhalten keine Wertung.

INHALT

	Seite
1. EINFÜHRUNG	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	6
2. AUSGANGSSITUATION	7
2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld	7
2.2 Verkehrserschließung	7
2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	8
2.4 Unterirdische Gewässer	9
2.5 Historische Entwicklung des Plangebietes	9
2.6 Denkmalschutz	11
2.7 Topographie, Geologie und Hydrologie	12
2.8 Altlasten und Kampfmittel	13
2.9 Radioaktivität	14
2.10 Ver- und Entsorgung	14
2.11 Schallemissionen und -immissionen	14
3. PLANUNGSBINDUNGEN	16
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
3.2 Raumordnung und Landesplanung	16
3.3 Flächennutzungsplan	18
3.4 Bebauungspläne in der Umgebung	19
3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zwickau	20
3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Zwickau 2030	21
3.7 Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Zwickau	21
3.8 Klimaanpassungsstrategie	22
3.9 Klimafunktionskarte	22
3.10 Erhaltungssatzung „Historischer Stadtkern“	23
3.11 Außenwerbungssatzung	23
3.12 Nahverkehrsplan	24
4. PLANUNGSKONZEPT	25
4.1 Nutzungs- und Gebäudekonzept	25
4.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept	26
4.3 Freiraumkonzept, Klimaschutz und Klimaanpassung	28
4.4 Ver- und Entsorgung <i>(mit Ergänzung zu Anlage 8)</i>	29
4.5 Zukünftige Eigentumsverhältnisse	29
4.6 Planungsalternativen	29
5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	30
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	30

5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	30
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	31
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22f BauNVO)	33
5.1.4	Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	33
5.1.5	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	34
5.1.6	Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	34
5.2	Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB	34
5.2.1	Sondergebiet	34
5.2.2	Öffentliche Grünflächen	35
5.2.3	Private Grünflächen	35
5.2.4	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	35
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	38
5.3.1	Werbeanlage	38
5.4	Nachrichtliche Übernahmen	39
5.5	Kennzeichnung	39
5.6	Hinweise	39
6.	UMWELTBERICHT	42
6.1	Einleitung	42
6.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	42
6.1.2	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	42
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden	43
6.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	43
6.1.4.1	Fachgesetze	43
6.1.4.2	Fachpläne einschließlich übergeordneter Planungen	48
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	50
6.2.1	Schutzgut Tiere	50
6.2.2	Schutzgut Pflanzen	50
6.2.3	Schutzgut Fläche	51
6.2.4	Schutzgut Boden	52
6.2.5	Schutzgut Wasser	53
6.2.6	Schutzgut Klima / Luft	53
6.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	55
6.2.8	Biologische Vielfalt	55
6.2.9	Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete	55
6.2.10	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	56
6.2.11	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	56
6.2.12	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	56
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	57
6.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	57
6.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	58



6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	59
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	59
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	60
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft	60
6.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	61
6.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt	61
6.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete	61
6.3.10	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	62
6.3.11	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	62
6.3.12	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	63
6.3.13	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	64
6.3.14	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	64
6.3.15	Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	64
6.3.16	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	64
6.3.17	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	64
6.3.18	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	64
6.3.19	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	65
6.3.20	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	65
6.3.21	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	65
6.3.22	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	65
6.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung	65
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidungen gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)	66
6.5.1	Einleitung	66
6.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	66
6.5.3	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	66
6.5.3.1	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	67
6.5.3.2	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	67
6.5.3.3	Planungsrechtliche Einschätzung	67
6.5.3.4	Eingriffsbilanzierung	67
6.5.3.5	Kompensationsmaßnahmen	67
6.5.3.6	Ausgleichsentscheidung	67
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	67
6.7	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	67
6.8	Zusätzliche Angaben	68
6.8.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	68
6.9	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	68
6.9.1	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	68
6.9.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	68
6.10	Quellenangaben	69

7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	70
7.1	Kosten und Finanzierung	70
7.2	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	70
7.3	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	70
7.4	Auswirkungen auf den Verkehr	70
7.5	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes	71
7.6	Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden	71
7.7	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	72
7.8	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	72
7.9	Bodenordnende Maßnahmen	72
7.10	Städtebauliche Flächenbilanz	72
8.	VERFAHREN	73
8.1	Verfahrensübersicht	73
8.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	73
8.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	73
8.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	73
8.5	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	74
8.6	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	74
8.7	Anpassung der Planunterlagen für die endgültige Planfassung	75
9.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	76
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	77



1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 120 für das Gebiet Zwickau Stiftstraße/Markthalle, Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, liegt in der Innenstadt von Zwickau im Stadtteil Mitte-West und umfasst eine Fläche von ca. 0,93 ha.

Das Plangebiet enthält die Flurstücke 900/3, 900/5 (teilweise), 900/6, 900/7, 900/8, 900/13 und 900/16 der Gemarkung Zwickau. Es wird im Norden durch die Eckbebauung Stiftstraße/Werdauer Straße, im Osten von der Fahrbahn der Humboldtstraße, im Süden von der Bahnhofstraße sowie im Westen durch die Stiftstraße begrenzt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2020 durch den Stadtrat der Stadt Zwickau beschlossen und am 03.06.2020 im Amtsblatt der Stadt Zwickau veröffentlicht.

Im Südosten des Plangebietes erfolgte im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes eine geringfügige Anpassung des Geltungsbereiches, um den gesamten nördlichen Zugang zur Unterführung an der Humboldtstraße im Plangebiet einzuschließen. Durch die Änderung des Geltungsbereiches ist das Flurstück 900/8 nunmehr vollständig sowie das Flurstück 900/5 teilweise innerhalb des Plangebietes gelegen. Die Änderung des Geltungsbereiches hat eine Vergrößerung des Plangebietes von ungefähr 130 m² zur Folge.

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die sogenannte Markthalle beinhaltet aktuell einen großflächigen Lebensmittel-Discountmarkt und weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Das derzeitige Nutzungskonzept der Markthalle und die daraus resultierenden Flächenzuschnitte und Raumaufteilungen werden modernen Betreiber- und Kundenanforderungen nicht gerecht. Dies spiegelt sich in einem weitgehenden Leerstand von Handelsflächen wider und drückt auf die Kundenfrequenz des Lebensmittelmarktes.

Das Grundstück der Markthalle einschließlich der vorgelagerten ehemaligen Zentralhaltestelle soll städtebaulich neu geordnet werden. Am Standort soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² angesiedelt werden. Zudem sind für das Plangebiet umfangreiche verkehrliche Neuordnungen, sowohl für den fließenden und ruhenden Individualverkehr als auch für den ÖPNV und den Radverkehr zu berücksichtigen.

Entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu prüfen.

Das Planerfordernis begründet sich demnach in der Notwendigkeit, die mit der Erweiterung der Einzelhandelsfläche und den damit einhergehenden Auswirkungen im Sinne von schädlichen Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt umfassend zu prüfen und die städtebauliche Verträglichkeit mittels der Bauleitplanung langfristig zu gewährleisten.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel der Planung ist es, den städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandort zwischen der Humboldtstraße, Bahnhofstraße und Stiftstraße zu sichern und zu steuern. Mit dem Bebauungsplan sollen zudem die Voraussetzungen für die Herstellung eines durchgehenden Radweges entlang der Stift- und der Bahnhofstraße geschaffen werden. Ferner trägt die Planung zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Stadtentwicklung bei.

In Anlehnung an § 1 Abs. 6 BauGB werden im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere folgende Ziele und Belange berücksichtigt:

- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege einschließlich der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes
- Belange der Wirtschaft, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs
- Ergebnisse des von der Stadt Zwickau beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2030)
- Ergebnisse des von der Stadt Zwickau beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Zwickau 2035 (1. Fortschreibung des EHZK 2010)

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Der Geltungsbereich umfasst den Gebäudekomplex Markthalle sowie den ehemaligen zentralen Busbahnhof der Stadt Zwickau. Das Plangebiet befindet sich im Zwickauer Zentrum, im Stadtteil Mitte-West, an der Humboldtstraße, einer wichtigen Hauptverkehrsstraße. Die Innenstadt befindet sich ca. 400 m östlich und der Hauptbahnhof ca. 850 m südwestlich des Plangebietes. Ungefähr 450 m südlich liegt der Schwanenteich mit angrenzendem Park.



Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich und Umgebung | o. M.¹

2.2 Verkehrserschließung

Die Anlieferung der Markthalle erfolgt derzeit über den Haupteingang an der Spiegelstraße im Norden des Gebäudes. Parkplätze für den derzeit ansässigen Markt sind westlich und südlich des Gebäudes vorhanden. Zu- und Ausfahrten zu den Kundenstellplätzen befinden sich an der Stiftstraße im Südwesten des Plangebietes in der Nähe zur Kreuzung mit der Bahnhofstraße und im Nordwesten über die verlängerte Spiegelstraße.

In der Nähe des Plangebietes verlaufen die Bundesstraßen B173 (Plauen/Chemnitz) und B175 (Weida/Glauchau). Die Humboldtstraße verbindet diese beide Bundesstraßen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes liegt die ehemalige Zentralhaltestelle, welche seitens der Städtischen Verkehrsbetriebe (SVZ) und des Regionalverkehrs Westsachsen (RVW) nicht mehr genutzt wird. Inzwischen werden mehrere Bushaltestellen in der Stiftstraße, Bahnhofstraße, Reichenbacher Straße und Alten Reichenbacher Straße unter der Bezeichnung „Zentralhaltestelle“ genutzt.

Folgende städtische Buslinien bedienen diese Station:

- Linie 10 (Zwickau, Weißenborn Waldpark – Wilkau-Haßlau, Stadtzentrum)
- Linie 12 (Zwickau, Neumarkt – Zwickau, Planitz Markt)
- Linie 29 (Zwickau, Neumarkt – Stenn)

¹ Kartengrundlage: Geoportal Sachsenatlas, <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

- Nachtbus Linie A (Zwickau, Hauptmarkt – Zwickau, Hauptmarkt)
- Nachtbus Linie B (Zwickau, Hauptbahnhof – Zwickau, Eckersbach)

Des Weiteren fahren folgende Regionalbuslinien die Station „Zentralhaltestelle“ an:

- Linie 111 (Zwickau, Hauptbahnhof – Glauchau, Robert-Koch-Siedlung)
- Linie 129 (Zwickau, Hauptbahnhof – Zwickau, Klinikum)
- Linie 133 (Zwickau, Hauptbahnhof – Meerane, Bahnhof)
- Linie 135 (Zwickau, Hauptbahnhof – Wilkau-Haßlau, Stadtzentrum)
- Linie 136 (Zwickau, Hauptbahnhof – Bärenwalde, Noldenberg)
- Linie 138 (Zwickau, Hauptbahnhof – Marienau, Wendestelle)
- Linie 139 (Zwickau, Hauptbahnhof – Lichtenstein, Bahnhof)
- Linie 140 (Zwickau, Hauptbahnhof – Thurm, Wendestelle)
- Linie 141 (Zwickau, Hauptbahnhof – Langenbach, Wendestelle)
- Linie 143 (Zwickau, Hauptbahnhof – Hirschfeld, Gasthaus Weißer Hirsch)
- Linie 152 (Zwickau, Hauptbahnhof – Chemnitz, Schönau)
- Linie 156 (Zwickau, Hauptbahnhof – Kirchberg, Wartehalle)
- Linie 159 (Zwickau, Hauptbahnhof – Frankenhausen, Schule)
- Linie 173 (Zwickau, Hauptbahnhof – Thurm, Wendestelle)
- Linie 181 (Zwickau, Zentralhaltestelle – Reichenbach, Bahnhof)
- Linie 213 (Zwickau, Hauptbahnhof – Gera, Busbahnhof)
- Linie 360 (Zwickau, Hauptbahnhof – Aue, Bahnhofsvorplatz)

Südlich des Gebäudes an der Bahnhofstraße befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle. Diese wird jedoch zurzeit, aufgrund von Sanierungsarbeiten an den Gleisen im Bereich des Hauptbahnhofes, nicht bedient. Der Straßenbahnverkehr wird durch Busse ersetzt. Der Anschluss an das Straßenbahn-Netz kann jedoch durch die, ca. 200 m entfernte, Haltestelle Georgenplatz gewährleistet werden. Hier verkehren die Straßenbahnlinie 4 (Zwickau, Klinikum – Zwickau, Pölbitz). Außerdem wird die Haltestelle durch die Buslinien 10, 12, 29, A und B bedient.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Unterführung für Fußgänger, welche die Querung der Humboldtstraße in Richtung Innenstadt ermöglicht. Der nördliche Eingang der Unterführung befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches.

Nordwestlich, außerhalb des Geltungsbereiches, endet der Marienthaler Fuß- und Radweg, welcher entlang des Marienthaler Baches führt. Im Frühjahr 2022 wurde die Errichtung eines Radweges südlich der ehemaligen Zentralhaltestelle abgeschlossen. Bestandteil hiervon ist ebenfalls eine neue signalisierte Überquerung der Humboldtstraße. Der Lückenschluss zwischen dem Marienthaler Fuß- und Radweg und dem Radweg entlang der Bahnhofsstraße in Richtung Innenstadt ist parallel zur Stiftstraße geplant.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes verlaufen der „Mulderadweg“ und der Regionale Hauptradweg „Zwickau – Greiz“. Beide sind klassifizierte Radwege des „SachsenNetz Rad“, welches das touristische Hauptnetz der Radwege in Sachsen abbildet.

2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Die derzeitige Nutzung der Markthalle beinhaltet einen Norma-Markt und, auf einer höher gelegenen Verkaufsebene in einem der Gebäudeflügel, einen Textilverkauf. Weitere Flächen im Gebäude sind derzeit ungenutzt. Das Flurstück 900/16 mit dem Gebäudebestand der Markthalle befindet sich im Eigentum der Rewe Märkte 8 GmbH.

Das Flurstück 900/13 dient zuletzt der Zentralbushaltestelle für den Regionalen Busverkehr und befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Stadt Zwickau ist ebenso Eigentümerin der Flurstücke 900/3, 900/5, 900/6, 900/7, 900/8, 900/13.



Abb.: Luftbild mit Flurstücken und Geltungsbereich (rot) | o. M.

2.4 Unterirdische Gewässer

Im nördlichen Plangebiet verläuft unterirdisch der Marienthaler Bach. Des Weiteren fließt der Mittelgrundbach, ebenfalls verdolt, im Geltungsbereich von Süden nach Nordosten, wo beide Flüsse außerhalb des Geltungsbereichs zum Moritzbach zusammenfließen. Der Moritzbach mündet in die Zwickauer Mulde. Bei den genannten Gewässern handelt es sich um Fließgewässer 2. Ordnung gem. § 30 SächsWG.

2.5 Historische Entwicklung des Plangebietes

Die Stadt Zwickau wurde erstmals im Jahr 1118 urkundlich als „Zwickaw“ erwähnt.² 1845 begann mit der Fertigstellung des ersten Bahnhofgebäudes der Betrieb der Eisenbahnlinie von Zwickau nach Werdau. Daraufhin entwickelte sich der Stadtteil Mitte-West in der 2. Hälfte des 19. Jahrhundert und zu Beginn des 20. Jahrhundert die Bahnhofsvorstadt entlang der Bahnhofstraße, welche gründerzeitlich geprägt ist. 1895 fährt die erste Straßenbahn vom Hauptmarkt in der Innenstadt zum Bahnhof.³

Die sogenannte Markthalle, besteht aus drei denkmalgeschützten Gebäuden sowie einem überdachten Innenhof. Die denkmalgeschützten Gebäude sind Erweiterungsbauten des ehemaligen Königlichen Krankenhauses. Sie wurden 1896 - 1898 errichtet und beherbergten die Operationsabteilung sowie die Kinder- und Männerstation.

Der Baubeginn des gesamten Gebäudekomplexes, welches als Kreiskrankenstift erbaut wurde, geht auf das Jahr 1845 zurück. Ab dem Jahr 1860 erfolgten die ersten Erweiterungsbauten und Aufstockungen.

² Stadt Zwickau, Stadtchronik im Überblick, <https://www.zwickau.de/de/tourismus/portraet/stadtgeschichte/stadtchronik.php>

³ Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK Zwickau 2030, Stadtteilbeschreibung Mitte-West, Historische Entwicklung



Abb.: Auszug aus dem Meßtischblatt Nr. 5240 von 1936, Geltungsbereich rot dargestellt | o. M.⁴

1898 wurde das Kreiskrankentstift der Landesverwaltung unterstellt und in Folge „Königliches Krankentstift“ genannt. Trotz mehrfacher An- und Ausbauten war der Standort in der Innenstadt bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts zu klein geworden und es erfolgte der Krankenhausneubau im Stadtteil Marienthal.

In den darauffolgenden Jahren diente das Gebäude der Stadtbank Zwickau sowie dem Polizeipräsidium. Im Jahr 2000 wurde der dreiteilige Gebäudekomplex denkmalgerecht saniert und der ehemalige Innenhof mit einer gläsernen Satteldachkonstruktion überdacht. Das Gebäude wurde seither als Markthalle mit einem Discounter und mehreren kleinen Geschäften sowie einer Diskothek betrieben.



Abb.: Blick auf das Gelände/ Park des Königlichen Krankentstifts (derzeit Zentralhaltestelle) und Blick entlang der Bahnhofstraße um 1905⁵

⁴ Meßtischblatt Nr. 5240 von 1936

⁵ Geschichte der Krankenhäuser und Kliniken in der Stadt Zwickau, Norbert Peschke, S. 65

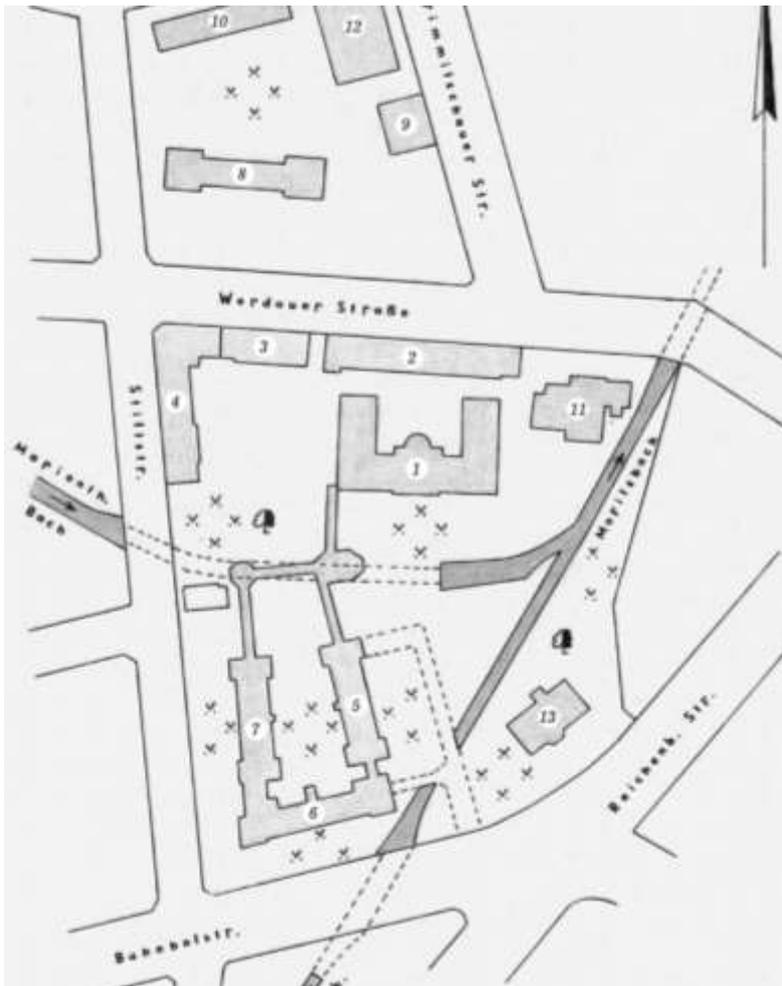


Abb.: Lageplan der Gebäude des Königlichen Krankentifts Zwickau um ca. 1920 (5: Männerabteilung, 6: Operationssäle, 7: Kinderabteilung) | o. M.⁶

Der Marienthaler Bach verlief, innerhalb des Geltungsbereiches, bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts, größtenteils unterirdisch. Der ehemalige Park des königlichen Krankentiftes, östlich des Gebäudes im Plangebiet, wurde Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts, durch den Bau der Humboldtstraße und der Errichtung der Zentralhaltestelle überformt. Zeitgleich wurde der Mittelgrundbach verdolt. Mit der Umlegung des zentralen Umsteigepunktes zum Neumarkt, verlor die Zentralhaltestelle neben der Markthalle ihre Funktion.

2.6 Denkmalschutz

Die drei u-förmig angeordneten und verbundenen Gebäude im Plangebiet stehen unter Denkmalschutz und sind Teil des Kulturdenkmals Kreiskrankentift Zwickau (später Königliches Krankentift Zwickau), dem ältesten Krankenhaus der Stadt Zwickau (vgl. 2.5 Historische Entwicklung des Plangebiets).

Es handelt sich um den bedeutendsten Gebäudekomplex des heute noch existierenden Baubestandes des ehemaligen Kreiskrankentiftes. Die hohen Giebel wurden in Anlehnung an die deutsche Renaissance errichtet und die Fassaden sind vielfarbig und steinsichtig gestaltet.

Die Gebäude sind aus denkmalpflegerischer Sicht für die Stadt Zwickau von hoher stadt-, sozial- und baugeschichtlicher Bedeutung.⁷ Die Erhaltung und Weiternutzung der Gebäude, auch aufgrund der zentralen Lage ist von großem Interesse.

⁶ Geschichte der Krankenhäuser und Kliniken in der Stadt Zwickau, Norbert Peschke, S. 62

⁷ Denkmaldokument Obj.-Dok.-Nr. 09230067, Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Stand 29.03.2021



Abb.: Kreiskrankenstift Zwickau (Sachgesamtheit, hervorgehoben) und eingetragene Denkmäler (rot dargestellt) | o. M.⁸

2.7 Topographie, Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Vorhandene Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes beschränken sich derzeit auf drei Bäume entlang der Stiftstraße, ein Pflanzbereich südlich der Unterführung an der Humboldtstraße sowie einen unversiegelten Bereich mit wenigen Bäumen im nördlichen Bereich.

Der höchste Punkt des Geländes innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im nordwestlichen Plangebiet mit 266,69 m ü. NHN, der niedrigste Punkt liegt mit 265,11 m ü. NHN im südöstlichen Plangebiet. Vom höchsten Punkt aus fällt das Gelände nach Südosten um ca. 1,3 %.

Bereits 2017 erfolgte auf dem Flurstück 900/16 eine Baugrunduntersuchung. In der Zusammenfassung wird hierzu angeführt: „Im Untersuchungsbereich konnten unter einer vorhandenen Oberflächenversiegelung aus Pflastersteinen rollige Auffüllungen ohne humose Anteile (Homogenbereich B 1) bis maximal ca. 2,20 m unter Geländeoberkante (GOK) festgestellt werden. Darauf folgen in der Regel Auelehme (Homogenbereich B 2) über fluviatilen Abschwemmmassen (Homogenbereich B 3). Bei einigen Bohrpunkten wurden zwischengeschaltete humose Auffüllungen (Homogenbereich O, frühestens ab 0,5 m unter GOK bis maximal 1,60 m unter GOK) angetroffen. [...] Grundwasser konnte zum Zeitpunkt der durchgeführten, feldgeologischen Untersuchungen ab frühestens 3,85 m unter GOK bzw. ab 261,77 m ü. NN angetroffen werden“.⁹ Die Untersuchung des Baugrundes erfolgte durch insgesamt acht Bohrungen im November 2017 (vgl. Anlage 4).

Zusätzlich wurde im November 2021 eine zweite Baugrunduntersuchung mit weiteren Bohrungen durchgeführt (vgl. Anlage 5).

Der südöstliche Bereich des Plangebietes ist in geringem Umfang im Falle eines Extremhochwassers (HQ300) betroffen (rote Linie). Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ 100) tangiert den Geltungsbereich nicht (blaue Farbtöne).

⁸ Karte: Geoportal Sachsenatlas/ weitere Karten/ Denkmale <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

⁹ Orientierende Baugrunduntersuchung durch Krauss & Coll, Geoconsult GmbH & Co. KG, Datum: 30.11.2017



Abb.: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ 100: blaue Flächen; HQ300: rote Linie), Geltungsbereich violett dargestellt | o. M.¹⁰

Gemäß der Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befinden sich im Plangebiet unterirdische Hohlräume gem. § 7 SächsHohlrVO (Sächsische Hohlraum Verordnung). Dies ist auf den Abbau von Steinkohle in ca. 500 bis 530 m Teufe unterhalb von Zwickau in der Vergangenheit zurückzuführen. Die abbaubedingten Bodenbewegungen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Die Flutung des Zwickauer Bergbaureviers ist abgeschlossen. Die damit verbundenen Hebungen können ebenfalls als ausgeklungen betrachtet werden.

Sollten dennoch Erdrisse aufgefunden werden, sind sie mit Beton flüssiger Konsistenz zu verfüllen. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gem. § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (SächsHohlrVO) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.¹¹

Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12, ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone III zuzuordnen.¹²

Für die Planung von Hochbaumaßnahmen, wird auf die Lage des Plangebietes in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R hingewiesen.

2.8 Altlasten und Kampfmittel

Für das Plangebiet sind im Sächsischem Altlastenkataster (Datenstand: 08.06.2021) keine Altlastenverdachtsflächen registriert.¹³

Im Zuge der orientierenden Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass in einem Bereich des Untersuchungsgebietes, der Schwermetallgehalt Arsen deutlich erhöht ist. Bei einer dauerhaften Entsiegelung der betroffenen Fläche ist eine unbelastete Oberbodenschicht (0,0 – 0,3 m) aufzubringen.

Werden durchwurzelbare Bodenschichten i. S. d. Bodenschutzrechts hergestellt oder verbessert, sind die diesbezüglichen Anforderungen des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

¹⁰ Kartenausschnitt, Stadt Zwickau 07.11.2022

¹¹ gem. Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 21.07.2021

¹² gem. Stellungnahme Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 28.06.2021

¹³ gem. Stellungnahme Landratsamt Zwickau, Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde vom 25.06.2021

(BBodSchV) insbesondere hinsichtlich Art, Zusammensetzung und Schad-/ Nährstoffgehalt der auf- oder eingebrachten Materialien nachweislich einzuhalten (vgl. Anlage 4).

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Sollten wider Erwarten, Kampfmittel oder Munitionsreste gefunden werden, ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle zu informieren.

2.9 Radioaktivität

Das Plangebiet liegt innerhalb der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 12 (Zwickau/Cainsdorf).

In den Jahren 2017 und 2021 wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt (vgl. 2.7 Topographie, Geologie, Hydrologie). Im östlichen Plangebiet, im Bereich der ehemaligen Zentralhaltestelle wurden unter dem Pflaster eine Bettung des Pflasters in Magerbeton nachgewiesen. Proben aus dem Magerbeton überschreiten die Prüfwerte der Strahlenschutzverordnung (vgl. Anlage 5).

Dies ist in Zwickau nicht ungewöhnlich, da im Zwickauer Raum im letzten Jahrhundert vielfach Haldenmaterial zur Befestigung, beim Straßen- und Wegebau und zur Geländeverfüllung verwendet wurde.

Zur weitergehenden Erkundung möglicherweise vorhandener, radioaktiver Kontaminationen wird empfohlen, im Straßen- und Wegebereich vor Baubeginn radiologische Untersuchungen durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Abhängig vom Ergebnis dieser Untersuchungen ist gem. § 62 StrlSchG i. V. m. § 29 StrlSchV ggf. eine Entlassung aus der strahlenschutzrechtlichen Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzlichen Überwachungsgrenzen für den jeweiligen vorgesehenen Verwertungs- oder Beseitigungsweg überschritten werden.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach den Kenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie in einer, als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten, geologischen Einheit.

Der Gesetzgeber schreibt, neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

2.10 Ver- und Entsorgung

Die Markthalle ist an das Strom-, Trinkwasser-, Fernwärme- und Fernmeldenetz angeschlossen.

Derzeit können aus dem öffentlichen Versorgungsnetz 96 m³/h Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Die gleichzeitig zu nutzenden Hydranten befinden sich im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Ecke Lutherstraße sowie im Kreuzungsbereich Alte Reichenbacher Straße/Ecke Humboldtstraße.

Das Flurstück 900/16 ist schmutz- und niederschlagswasserseitig erschlossen. Über die vorhandenen Anschlusskanäle können alle anfallenden Abwässer eingeleitet werden.¹⁴ Die Oberflächenentwässerung der ehem. Zentralhaltestelle, Flurstück 900/13 erfolgt direkt und vollumfänglich über mehrere Einleitstellen in den Mittelgrundbach.

2.11 Schallemissionen und -immissionen

Derzeit sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgehend, gewerbliche Emissionen durch den bestehenden Einzelhandel zu verzeichnen. In der Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich keine weiteren, relevanten gewerblichen Vorlasten.

¹⁴ gem. Stellungnahme Wasserwerke Zwickau GmbH vom 21.06.2021



Die mit der geplanten Umstrukturierung des Einzelhandelsstandortes einhergehenden, zukünftigen gewerblichen Emissionen sind im Hinblick auf die umliegende Wohn- und Mischnutzung im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens ermittelt worden (vgl. Anlage 2).

Es wirken Immissionen in Form von Straßenverkehrslärm ausgehend von der Humboldtstraße sowie die vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmemissionen auf das Plangebiet ein. Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets beschränken sich auf die Büronutzung innerhalb des Einzelhandelsbetriebes.

Die auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes einwirkenden Schallimmissionen sind im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens untersucht und bewertet worden (vgl. Anlage 2).

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben richtet sich dementsprechend nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Eine Vorprüfung hat ergeben, dass sich das geplante Vorhaben zur Erweiterung des bestehenden Marktes auf eine Verkaufsfläche von 1.800 m² in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche entsprechend § 34 Abs. 1 und 2 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung gilt als gesichert.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden für den Freistaat Sachsen bestimmt durch die im Landesplanungsgesetz festgelegten Instrumente, den Landesentwicklungsplan (LEP 2013) sowie die Regionalpläne der Regionalen Planungsverbände, welche die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans konkretisieren.

Die Stadt Zwickau ist im LEP 2013 als höherrangiger zentraler Ort, Oberzentrum eingestuft worden. Auf regionalplanerischer Ebene ist das Oberzentrum Zwickau als Kreisstadt des Landkreises Zwickau ein Teilraum des Planungsverbands Region Chemnitz. In ihrer Funktion als Oberzentrum im Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau besitzt Zwickau eine überregionale, infrastrukturelle, soziale, kulturelle und Bildungsfunktion. Als Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum kommt Zwickau aufgrund der Größe, Komplexität und Ausstattung mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen mit hochqualifizierten und spezialisierten Dienstleistungen und Waren des höheren Bedarfs eine überregionale Bedeutung zu.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 120 wird die planungs- und raumordnungsrechtliche Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² vorbereitet. Hierzu wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens ein Verträglichkeitsgutachten erstellt (vgl. Anlage 1).

Zur gesamtstädtischen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur von Zwickau liegt ein im Jahr 2023 beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK 2035) vor (vgl. 3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zwickau). Die ehemalige Markthalle (Standort Stiftstraße/Bahnhofsstraße) wird im EZK 2035 als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort dargestellt. Für diesen Standort ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf rund 1.800 m² vorgesehen. Die Planung entspricht daher der Zielstellung des EZK 2035.

Das Planvorhaben liegt entsprechend des EZK 2035 nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sondern stellt einen ergänzenden, städtebaulich integrierten Standort dar.

Im Rahmen des für das Planvorhaben erstellten Verträglichkeitsgutachtens wurde für den geplanten, großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter nachgewiesen, dass aufgrund seiner Nahversorgungsfunktion und seiner städtebaulich integrierten Lage eine, von der Regelvermutung gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO abweichende, städtebauliche Atypik (Nahversorgung) entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO vorliegt (vgl. Anlage 1, Kapitel 12, S. 43).

Hinsichtlich des Ziels Z 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2013), dem sog. Integrationsgebotes, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortiment von mehr als 800 m² in Zentralen Orten nur in deren zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind, wird im Verträglichkeitsgutachten ausgeführt:

„Das Integrationsgebot gemäß Landesentwicklungsplan Ziel Z 2.3.2.3 bezieht sich auf solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden und damit sondergebietspflichtig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind. Dies ist (...) bei dem Planvorhaben

nicht der Fall. Es dient der Nahversorgung, so dass eine Atypik hinsichtlich der städtebaulichen besonderen Situation vorliegt (...). Auch sind mit ihm keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereich und für städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte in der Stadt Zwickau und benachbarten Städten/Gemeinden zu erwarten. In der Zusammenschau zählt das Planvorhaben damit nicht zu den sondergebietspflichtigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, so dass es nicht in den Regelungsbereich des Integrationsgebotes gemäß Landesentwicklungsplan Ziel Z 2.3.2.3 fällt. Es ist damit auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vereinbar mit Ziel Z 2.3.2.3 LEP Sachsen 2013“ (vgl. Anlage 1, S. 45).

Demnach fällt das Vorhaben nicht in den Regelungsbereich des Integrationsgebotes gemäß Landesentwicklungsplan Ziel Z 2.3.2.3. Darüber hinaus fällt das Vorhaben aufgrund der im Verträglichkeitsgutachten festgestellten, städtebaulichen Atypik auch nicht in die Regelungsbereiche der Ziele Z 2.3.2.1 (Konzentrationsgebot), Z 2.3.2.3 (Integrationsgebot), Z 2.3.2.4 (Kongruenzverbot), Z 2.3.2.5 (Beeinträchtigungsverbot) und unterliegt nicht dem Grundsatz G 2.3.2.6 (ÖPNV-Anschluss). Damit ist der Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Unabhängig davon wird nachfolgend vorsorglich nachgewiesen, dass für den Bebauungsplan die Vereinbarkeit mit den aufgeführten Zielen und Grundsätzen vorliegt.

Im LEP 2013 ist mit dem Ziel Z 2.3.2.1 das sog. Konzentrationsgebot definiert. Demnach ist u. a. die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Das großflächige Einzelhandelsvorhaben ist mit dem Ziel vereinbar, da Zwickau als Oberzentrum festgeschrieben ist.

Gemäß Ziel Z 2.3.2.4 des LEP 2013 wird in dem sog. Kongruenzgebot definiert, dass die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nicht dazu führen dürfen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens bleibt im Wesentlichen auf den Stadtteil Mitte-West und damit auf das Stadtgebiet Zwickaus beschränkt. Eine Überschreitung des oberzentralen Verflechtungsbereiches ist daher ausgeschlossen (vgl. Anlage 1, S. 45). Das Planvorhaben ist mit dem Kongruenzgebot vereinbar.

Das Beeinträchtigungsverbot, welches mit dem Ziel Z 2.3.2.5 des LEP 2013 beschrieben wird, verbietet die substantielle Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges, der Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Versorgungszentren oder der verbrauchernahen Versorgung eines Zentralen Ortes durch Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung aufgrund deren Lage, der Größe des Vorhabens oder deren Folgewirkungen. Zu den benachbarten zentralen Orten zählen laut LEP Sachsen 2013 die Mittelzentren Werdau, Crimmitschau, Glauchau, Städteverbund Sachsenring (u. a. Lichtenstein/Sa.), Stollberg/Erzgebirge, Städteverbund Silberberg (u. a. Löbnitz, Bad Schlema, Schneeberg), Städteverbund Göltzschtal (u. a. Rodewisch, Auerbach/Vogtland), Reichenbach im Vogtland. Entsprechend der im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens durchgeführten Modellrechnungen werden deren zentrale Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich der ermittelten Wechselwirkungen des Planvorhabens mit dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Stadt Zwickau wurde festgestellt, dass negative städtebauliche Auswirkungen mit Sicherheit auszuschließen sind (vgl. Anlage 1, S. 45f).

Der Grundsatz G 2.3.2.6 beschreibt, dass bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet sein soll. Eine gute Anbindung des Plangebietes wird durch die nahegelegenen Haltestellen „Zentralhaltestelle“ an der Bahnhofstraße und „Georgenplatz“ gewährleistet (vgl. 2.2 Verkehrserschließung).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Planungsregion Chemnitz, Träger der Regionalplanung ist der Planungsverband Region Chemnitz. Das Stadtgebiet Zwickaus liegt innerhalb des rechtsgültigen Regionalplan Südwestsachsen, welcher am 6. Oktober 2011 durch Bekanntmachung im Sächsischen Amtsblatt

Nr. 40/2011 in Kraft trat. Das Kapitel 2.5 Windenergienutzung ist am 23. Oktober 2012 durch ein rechtskräftiges Urteil des Sächsischen Obergerichtes vom 19. Juli 2012 für unwirksam erklärt worden.

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit Anhaltspunkten zu schädlichen stofflichen Bodenveränderungen (Arsen). Tatsächlich wurde in einem Bereich des Plangebietes festgestellt, dass der Schwermetallgehalt Arsen deutlich erhöht ist (vgl. 2.8 Altlasten und Kampfmittel). Zudem liegt das Plangebiet in einem Regionalen Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung und in einem Altbergbaugbiet für Steinkohle mit Sanierungsbedarf.

Ferner befindet sich das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Regionalplanes Region Chemnitz, welcher am 20.06.2023 als Satzung beschlossen wurde. Derzeit findet das Genehmigungsverfahren gem. § 7 Abs. 3 SächsLPlG statt. Der Regionalplan Region Chemnitz ist daher noch nicht rechtskräftig. Bis zur Rechtskraft sind die Inhalte des Regionalplanes Südwestsachsen weiterhin anzuwenden.

Die im Regionalplan Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind bis zu seiner Rechtskraft als in Aufstellung befindliche Ziele gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das Ziel Z 1.7.2 des Regionalplanentwurfes beschreibt, dass Stadtzentren und Stadtteilzentren zu stärken sind und auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken ist. Im Verträglichkeitsgutachten wird nachgewiesen, dass das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Zwickau hat.

Gemäß dem Ziel Z 1.7.3 sind kommunale Einzelhandelskonzepte für Zentrale Orte zu erarbeiten. Für die Stadt Zwickau liegt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2035 vor (vgl. 3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zwickau).

Im Regionalplan Südwestsachsen und im Regionalplan Region Chemnitz ist für einen untergeordneten Teil im südöstlichen Bereich des Plangebiets ein Vorbehaltsgebiet Hochwasser (Risikobereich) festgelegt. Hierbei handelt es sich um die Darstellung eines Extremhochwassers (HQ300), welches ein Extremereignis mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 300 Jahren darstellt (vgl. 2.7 Topographie, Geologie und Hydrologie).

3.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Zwickau liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Es existiert ein nicht rechtswirksamer Entwurf zum Flächennutzungsplan mit Stand 02/2013, welcher nachfolgend beschrieben wird.

Das Plangebiet ist als Mischgebiet (hellbraun) gekennzeichnet. Nördlich und südlich des Geltungsbereichs werden ebenfalls Mischgebiete dargestellt, östlich dagegen ein Kerngebiet (braun) und westlich schließen sich teilweise Wohngebiete (hellrot) an.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Erhaltungsbereiches (rot gestrichelt), welcher die gesamte Innenstadt und Bereiche darüber hinaus beinhaltet (vgl. 3.10 Erhaltungssatzung „Historischer Stadtkern“). Des Weiteren ist unweit des Plangebietes ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (blaue Linie) dargestellt, welches sich entlang der Zwickauer Mulde erstreckt. Südlich des Geltungsbereiches liegt der Stadtpark mit dem Schwanenteich (grün). Als Hauptverkehrsstraßen (dunkelgelb) sind die Humboldtstraße, die B173 sowie die B175 gekennzeichnet. Entlang der Bahnhofsstraße ist die derzeit eingestellte Straßenbahnlinie dargestellt.



Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan Entwurf Stand 02/2013 (Geltungsbereich weiß dargestellt) | o. M.¹⁵

Aufgrund des noch in Aufstellung befindlichen, bislang nicht rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird der gegenständliche Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Gem. § 8 Abs. 4 BauGB kann ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn dringende Gründe dies erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Die Dringlichkeit des Vorhabens ergibt sich aus dem derzeitigen Zustand des Einzelhandelsstandortes, der von Leerständen geprägt ist und seiner Funktion als Nahversorgungsstandort nicht mehr gerecht werden kann (vgl. 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung). Die Sicherung der Nahversorgung und eine städtebaulich verträgliche Steuerung des Einzelhandels ist nur mittels eines formellen Bauleitplanverfahrens möglich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, sondern entsprechen den städtebaulichen Zielen der Stadt Zwickau (vgl. 3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK Zwickau 2030 sowie Anlage 1).

3.4 Bebauungspläne in der Umgebung

Östlich des Geltungsbereichs gilt seit 1998 der Bebauungsplan Nr. 46. Das im Nordosten unmittelbar angrenzende Gebiet ist als Kerngebiet festgesetzt, das Baufeld weiter südlich dagegen als Mischgebiet. Weitere rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet derzeit nicht vor.

¹⁵ Stadt Zwickau, Entwurf Flächennutzungsplan 2025, Hauptplan, Stand: 02/2013



Abb.: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 (Geltungsbereich rot dargestellt) | o. M.¹⁶

3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zwickau

Die Stadt Zwickau hat am 26.10.2023 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Zwickau 2035 (EZK 2035), als 1. Fortschreibung des EHZK 2010, zur Selbstbindung beschlossen.¹⁷ Das Konzept beschreibt das „Innenstadtzentrum“, „Sonderstandorte“, „Nahversorgungszentren“ und „städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte“. Das EZK 2035 enthält aktualisierte Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzepte und die Fortschreibung der Steuerungsziele der Stadt Zwickau.

Das im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens des Bebauungsplan Nr. 120 erstellte Verträglichkeitsgutachten übernimmt städtebauliche Zielstellungen entsprechend den Formulierungen des EZK 2035, da dieses zum Zeitpunkt des Bebauungsplanentwurfes noch nicht in finaler Fassung vorlag. Um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan sich an den Zielen des EZK 2035 ausrichtet, wurde das Verträglichkeitsgutachten, welches Bestandteil des Bebauungsplanes ist, als Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtteil/Nahbereich Mitte-West mit Selbstbindungsbeschluss am 26.01.2023 durch den Stadtrat Zwickau beschlossen.

Aufgrund der teilweise zeitlichen Parallelität der Erarbeitung des EZK 2035 und des darauf aufbauenden Verträglichkeitsgutachtens für das gegenständliche Vorhaben, erfolgten mit den für Einzelhandel und Raumordnung zuständigen Behörden und Trägern umfangreiche, vorgezogene Behördenabstimmungen. Nachdem das EZK 2035 zur Selbstbindung beschlossen wurde, bestehen seitens der Landesdirektion Sachsen, dem Planungsverband Region Chemnitz und dem Landratsamt Zwickau keine Bedenken zum Bebauungsplan.

Die ehemalige Markthalle (Standort Stiftstraße/Bahnhofsstraße) wird im EZK 2035 als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort dargestellt. Für diesen Standort ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf rund 1.800 m² vorgesehen. Der Standortentwicklung wird die höchste Priorität eingeräumt, obwohl im Nahbereich eine Marktsättigung vorliegt. Die ehemalige Markthalle soll zukünftig

¹⁶ Stadt Zwickau/ Bebauungsplan 046 für das Gebiet Historischer Stadtkern Nordwestliche Vorstadt

¹⁷ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Zwickau 2035 (1. Fortschreibung des EHZK 2010)

einen Lebensmittel-Vollsortimenter beherbergen und kann dadurch eine Betriebstypenvielfalt in der bislang monostrukturierten Versorgung im Stadtteil realisieren.¹⁸

3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Zwickau 2030

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Zwickau 2030 (INSEK) wurde im Jahr 2013 erstellt, da die vorige Planungsgrundlage, ein städtebauliches Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2006, veraltet war. Das INSEK verfolgt das Ziel die Funktion der Stadt Zwickau als Oberzentrum zu stärken und die Zukunftsfähigkeit weiter auszubauen. Hierzu werden verschiedene Maßnahmen formuliert, die zum Teil auch den Bebauungsplan Nr. 120 betreffen.

Die Zentralhaltestelle ist laut dem aktuellen ÖPNV-Konzept im Rahmen der Umstrukturierung des ÖPNV-Netzes nicht mehr erforderlich, folglich fordert das INSEK den Rückbau und eine Aufwertung des Areals.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept definiert folgende Leitvorstellungen und wichtige Stadtentwicklungsprojekte, die den Geltungsbereich betreffen:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung¹⁹ (zum Schutz vorhandener Freiräume)
- Weiterführung des Marienthaler Fuß-Radweges ab Stiftstraße in die Innenstadt
- Entwicklung und weitere Sanierung / Aufwertung der Bahnhofstraße als zentrale Achse
- Rückbau der Zentralhaltestelle und städtebauliche Umgestaltung und Aufwertung des Areals²⁰

3.7 Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Zwickau

Im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundesumweltministeriums hat die Stadt Zwickau 2013 das integrierte kommunale Energie- und Klimaschutzkonzept (EKK 2013) beschlossen. Das EKK 2013 hat eine Strategie entwickelt, welche die Treibhausgasemissionen reduzieren, die Betriebskosten senken, Haushalte entlasten und lokales Wirtschaftswachstum und Steuereinnahmen generieren kann.

Bestandteile des Konzeptes sind u. a. die Erarbeitung einer fortschreibbaren Energie- und CO₂-Bilanz, eine Potenzialbetrachtung zur Minderung der CO₂-Emissionen, ein Maßnahmenkatalog für Handlungsempfehlungen, eine Betrachtung zur Wirtschaftlichkeit sowie Konzepte für Controlling und Öffentlichkeitsarbeit.

Im Leitbild setzt sich die Stadt Zwickau zum Ziel, bis zum Jahr 2025 den jährlichen CO₂-Pro-Kopf-Ausstoß um 25 % zu reduzieren. Die Reduzierung lässt sich grundsätzlich in die drei Leitlinien Energieeinsparung, rationelle Energienutzung sowie eine CO₂-arme bzw. CO₂-freie Energieversorgung zusammenfassen.

Die Maßnahme E 1 „Beeinflussung der Bauleitplanung und sonstiger städtischer Planungen und Projekte im Sinne des Klimaschutzes“ beschreibt die Festsetzung von energetischen Mindeststandards und die Ausrichtung des Dachfirstes für Neubauten in Bebauungsplänen. Zudem seien verkehrsarme Strukturen und die Stadt der kurzen Wege als Planungskriterien zu nennen.

Die folgende Maßnahme E 2 „Beeinflussung der Bauleitplanung und sonstiger städtischer Planungen und Projekte im Sinne der Klimaanpassung“ definiert Möglichkeiten zur Berücksichtigung der Klimaanpassung auf Ebene der Bauleitplanung. Hierzu zählen die Sicherung von Wald- und Grünflächen, Erhalt bzw. Schaffung von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten, Beschattung von Straßen und Plätzen sowie der Ausschluss von Ölheizungen in Baugebieten mit potenzieller Hochwassergefährdung.

Des Weiteren hebt die Maßnahme M 1 „Förderung des Radverkehrs“ die Bedeutung des Radverkehrs zur Vermeidung von Emissionen hervor. Das Radverkehrsnetz soll ausgebaut und Abstellanlagen für Fahrräder errichtet werden, um die Attraktivität des Fahrradverkehrs zu steigern.

¹⁸ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Zwickau 2035, S. 136

¹⁹ Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK Zwickau 2030, S. 126

²⁰ Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK Zwickau 2030, Stadtteilbeschreibung Mitte-West, S. 3

Die Maßnahmenübersichtskarte weist die ehemalige Zentralhaltestelle als Klimaschutzrelevante Anlage aus, da dem ÖPNV im Zusammenhang mit dem Klimaschutz eine große Bedeutung zugeschrieben wird. Die Annahme, dass die Zentralhaltestelle für den ÖPNV an diesem Ort relevant ist, ist überholt. Die Nutzung der Zentralhaltestelle wurde inzwischen aufgegeben (vgl. 3.12 Nahverkehrsplan).

3.8 Klimaanpassungsstrategie

Die Klimaanpassungsstrategie der Stadt Zwickau stellt das Gegenstück zum Energie- und Klimaschutzkonzept dar. Wesentliche Projektziele waren u. a. die Bestandsaufnahme der kommunalen Systeme und ihre Beeinflussung durch das Klima, die Identifikation und Priorisierung konkreter Betroffenheiten, die Erstellung eines Maßnahmenkataloges sowie schlussendlich die Ableitung einer kommunalen Gesamtstrategie für die Klimaanpassung.

Untersucht wurde die klimatische Betroffenheit städtischer Teilräume für ausgewählte, für die Stadt Zwickau relevante, Schwerpunktthemen. Diese sind: Wärmebelastung für die Bevölkerung, Trockenstress bei Stadtbäumen, Wasserknappheit auf Ackerflächen, Erosion durch Starkregen, Trockenheit auf Waldflächen, Hochwasser der Zwickauer Mulde und Sturzfluten durch Starkregen.

Besonders die Stadtbezirke Mitte und Nord weisen einen hohen Anpassungsbedarf bezüglich der Klimaanpassung auf.

Anpassungsmaßnahmen, welche den Bebauungsplan Nr. 120 betreffen sind:

M06 Baumartenwahl | Hitze und Trockenstress fordern eine angepasste Auswahl von (Baum-) Arten bei Neupflanzungen. Dadurch kann die Funktionalität des Stadtgrüns gesichert werden und die luftklimatische Situation verbessert werden.

M57 Thermische Entlastung/Lufthygiene | Entwicklung zusammenhängender Grünflächen auch in verdichteten Bereichen. Durch Beschattung kann klimatisch-lufthygienische Belastungssituation verbessert werden. Rückzugsmöglichkeit für Bevölkerung bei Hitzestress.

M60 Thermische Entlastung | Entsiegelung innerstädtischer Flächen, ermöglicht Verdunstung von Wasser aus Boden und Vegetation, wirkt der Ausbildung von Wärmeinseln entgegen.

M72 Überschwemmungsschutz | Wasserrückhaltung durch dezentrale Maßnahmen, wie Bodenentsiegelung, Dachbegrünung mindert Ausmaß der Folgen von Hochwasser und Starkregen.

Für den Stadtteil Mitte-West stellt insbesondere die Wärmebelastung der Bevölkerung, der Trockenstress bei Stadtbäumen, das Hochwasser der Zwickauer Mulde und Sturzfluten durch Starkregen Schwerpunktthemen dar.

3.9 Klimafunktionskarte

Die Stadtklimauntersuchung zielt darauf ab, Planungsgrundlagen und Entscheidungshilfen zu erarbeiten, welche helfen sollen das städtische Klima der Stadt Zwickau in seiner Gesamtheit zu erfassen und als Belang in der Stadtentwicklung stärker zu verankern.

Mit dem Beschluss durch den Stadtrat im April 2022 ist das Stadtklimakonzept als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtklimas (orange). Dieses wird geprägt durch eine dichtere und höhere Bebauung und damit ein Versiegelungsgrad von 50 % bis 70 %. Der Bereich wird durch Blockrandbebauung geprägt und begünstigt durch schlechte Belüftung die Entstehung von Wärmeinseln. Innerhalb des Plangebietes ist eine mäßige (schräg rot schraffiert) bis hohe Überwärmung (gekreuzt rot schraffiert) dargestellt. Die Schraffierung ist abhängig von dem Bauvolumen und der Versiegelung.

Entlang der Humboldtstraße, östlich des Plangebietes, verläuft eine lufthygienisch belastete Luftleitbahn (roter Pfeil) entlang. Diese bringt Kühlung, durch das am südlich liegenden Schwanenteich befindliche Kaltluftentstehungsgebiet (blau schraffiert), jedoch keine Frischluft aus der Umgebung, in das Stadtgebiet. Am Schwanenteich ist das Klima innerstädtischer Grünflächen prägend (grün).



Abb.: Auszug aus der Klimafunktionskarte der Stadt Zwickau, Geltungsbereich weiß dargestellt | o. M.

3.10 Erhaltungssatzung „Historischer Stadtkern“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung der Stadt Zwickau für das Gebiet „Historischer Stadtkern“ vom 25.04.1996. Die Erhaltungssatzung beschreibt das Ziel, die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten und legt fest, dass jeglicher Abbruch, bauliche Änderung, Nutzungsänderungen und die Errichtung baulicher Anlagen eine Genehmigung durch die Stadt benötigen.

3.11 Außenwerbungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Stadt Zwickau über die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten vom 07.12.2009. Die Satzung regelt unter anderem die Unzulässigkeit von Werbeanlagen auf Grünflächen, in Baumgruppen, an Pfeilern und Masten.

Werbeanlagen und Warenautomaten sind demnach so herzustellen, anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Größe, Maßstab, Form, Farbe, Material, Gliederung und Anbringungsart das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, die künstlerische Eigenart sowie das Erscheinungsbild und die städtebauliche Bedeutung der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigen sowie deren historischen, künstlerischen oder städtebaulichen Charakter nicht stören.

Das Amt für Bauordnung kann über Abweichungen entscheiden.

3.12 Nahverkehrsplan

Am 18. Juni 2021 hat die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Verkehrsverbund Mittelsachsen die 4. Fortschreibung des Nahverkehrsplanes für den Nahverkehrsraum Chemnitz/Zwickau 2021 bis 2025 beschlossen. Für die Stadt Zwickau ist insbesondere der Teil B-V des Nahverkehrsplanes beachtlich. Das ÖPNV-Angebot in Zwickau beinhaltet Stadtverkehrs-, Regionalverkehrs- und Schülerlinien. Der Nahverkehrsplan geht von der mittelfristigen Aufgabe der Zentralhaltestelle aus.

Die Zentralhaltestelle wird aufgrund ihrer Lage meist von denselben Buslinien bedient, welche auch am Hauptbahnhof verkehren, aus diesem Grund verlor die Zentralhaltestelle in den letzten Jahren an Bedeutung. Das ÖPNV-Konzept sieht als perspektivische Entwicklung zwei zentrale Umsteigepunkte, Hauptbahnhof und Neumarkt vor. Aufgrund des Vorhabens, die Zentralhaltestelle mittelfristig aufzugeben, hat sich bereits jetzt die Umsteigefunktion teilweise zur Haltestelle Neumarkt verlagert.

Hinsichtlich der Einstellung der Straßenbahnlinien zum Zwickauer Hauptbahnhof handelt es sich um eine temporäre Maßnahme, welche dem sanierungsbedürftigen Zustand der Straßenbahngleise im Bahnhofsumfeld geschuldet ist. Demnach ist davon auszugehen, dass die Straßenbahnhaltestelle an der Bahnhofstraße auf Höhe Markthalle langfristig wieder in Betrieb genommen wird. Alle Straßenbahnlinien verkehren stets über die Haltestelle Neumarkt. Mit der Aufgabe der Zentralhaltestelle verlagert sich der Übergang vom Straßenbahnverkehr zum Regionalverkehr in die Relationen Bahnhofstraße /Stiftstraße und Bahnhofstraße/Alte Reichenbacher Straße. Der Übergang zum Regionalverkehr soll zukünftig an den Haltestellen Hauptbahnhof, Zentrum, Stadthalle und den Straßenbahnendhaltestellen erfolgen.

4. PLANUNGSKONZEPT

Mit dem denkmalgerechten Umbau der Markthalle an der Stiftstraße soll ein moderner Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² entstehen. In diesem Zusammenhang ist auch der Rückbau der ehemaligen Zentralhaltestelle und die Errichtung eines Kundenparkplatzes auf dieser Fläche vorgesehen. Zudem soll im Westen und Süden des Plangebietes die Führung eines städtisch bedeutsamen Radweges berücksichtigt werden.

Im Folgenden werden die konkreten, verfestigten Planungsvorhaben für den Geltungsbereich erläutert. Der Bebauungsplan versteht sich jedoch als Angebotsplanung, innerhalb deren Rahmen auch andere Projekte mit ähnlichen Zielstellungen verwirklicht werden können.

4.1 Nutzungs- und Gebäudekonzept

Die Umnutzung und der Umbau des Gebäudes erfolgt unter denkmalgerechten Bedingungen und dem maximal möglichen Erhalt der vorhandenen Bausubstanz, sodass die Ursprünglichkeit der drei Gebäude im Innenbereich weiterhin deutlich erkennbar bleibt. Die aktuelle Planung beinhaltet eine Nutzung des gesamten Erdgeschossbereiches für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb. Hierzu ist es erforderlich, dass die Höhenunterschiede innerhalb des Gebäudes auf die Verkaufsebene heruntergeführt werden, sodass die geplante Verkaufsfläche von 1.800 m² mit einer einheitlichen Fußbodenhöhe ausgeführt werden kann. Hierbei werden die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt, die im Innenbereich vorhandenen Klinkerflächen, die die ehemalige Gebäudeanordnung widerspiegeln, bleiben erhalten.



Abb.: Lageplan mit Freiflächenplanung, Stand August 2022 | o. M.²¹

Das, den ehemaligen Innenhof überbrückende, Dach wird zurückgebaut und durch ein neues, fast stützenfreies Flachdach ersetzt, um eine attraktive Einrichtung und Regalstellung der Verkaufsfläche zu er-

²¹ cproject ingenieure GmbH, Stand: Oktober 2022

möglichen. Die in den Gebäuden befindlichen Deckenbereiche, versehen mit Schablonenmalerei, bleiben ebenso, wie die markanten Mauerwerkstützen und der Schornstein, welcher als prägender Gebäudeteil über dem Dach zu erkennen ist, erhalten.

Um die Anlieferung, Lagerhaltung sowie Personal- und Technikbereiche zeitgemäß zu gestalten, wird nördlich des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes der Anbau eines Kubus vorgesehen. Die Nordfassade besteht bereits jetzt schon nicht mehr in seiner ursprünglichen Gestaltung und erfährt mit dem neuen Anbau eine Aufwertung gegenüber der bestehenden Situation. Die Außenfassade wird der bestehenden Klinkerfassade angepasst, jedoch wird mit der Wahl einer anderen Materialoberfläche dokumentiert, dass es sich um einen eigenständigen Neubau handelt.

Mit dem neuen Anbau an der bereits überformten Nordfassade können die drei anderen Fassadenseiten mit ihrem hohen Denkmalwert vollumfänglich erhalten werden. Hier werden lediglich erforderliche Reparaturmaßnahmen an der Bausubstanz durchgeführt.

Als Kundeneingang und -ausgang wird die historische Eingangsanlage an der Ostseite des Gebäudeensembles geöffnet und reaktiviert. Daran südlich anschließend, an der Südostecke des Gebäudes ist die Ansiedlung eines Bäckers mit Cafébetrieb und einem dem Gebäude vorgelagerten Freisitzbereich geplant.

4.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Hinsichtlich der zukünftigen verkehrlichen Erschließung des Standortes wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (vgl. Anlage 3). Diese beschreibt die aktuelle und zukünftige Situation hinsichtlich des fließenden und ruhenden Motorisierten Individualverkehrs (MIV), des Öffentlichen Personennahverkehrs (Stadtverkehr und Regionalbusverkehr) sowie des Rad- und Fußgängerverkehrs. Für die Berechnung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde ein Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.900 m² zugrunde gelegt. Die künftige Leistungsfähigkeit bezogen auf die geplante Verkehrsführung wurde an den Knotenpunkten Stiftstraße/Werdauer Straße, Stiftstraße/Spiegelstraße, Stiftstraße/Bahnhofstraße, Stiftstraße/Reichenbacher Straße und Zufahrt Humboldtstraße untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich das Vorhaben nicht negativ auf die Leistungsfähigkeit dieser Knotenpunkte auswirkt.

Die zukünftige Erschließung des Plangebiets erfolgt für den Individualverkehr von Nord-Westen über die Stiftstraße sowie von Nord-Osten über die Humboldtstraße. Die Ein- und Ausfahrt zur Humboldtstraße kann, aufgrund des hohen Verkehrsflusses, nur für Rechtsabbieger erfolgen. Daher muss der Kundenverkehr aus dem Süden, für den in der Humboldtstraße keine Linksabbiegerspur eingerichtet werden kann, ergänzend über die Ein- und Ausfahrt an der Stiftstraße geführt werden. Darüber hinaus dient diese Zufahrt dem Kundenzielverkehr aus der Bahnhofstraße. Durch die Beschränkung der Ausfahrt auf die Humboldtstraße nur für Rechtsabbieger ist der Standort für Kunden aus dem Norden nur eingeschränkt attraktiv.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt von Nord-Westen über die Stiftstraße, die Laderampe befindet sich innerhalb des neuen Gebäudeteils im Norden. Die Be- und Entladung der Lieferfahrzeuge erfolgt an der Ostseite dieses Neubaus. Die Abfahrten des Lieferverkehrs werden ausschließlich über die Humboldtstraße geführt.

Die nicht mehr zeitgemäße und zu große Zentralhaltestelle wurde bereits außer Nutzung genommen. Als Ersatz wurden barrierefreie Bushaltestellen an der Alten Reichenbacher Straße hergestellt, welche die Bussteige der Zentralhaltestelle ersetzen. Die Planung und Umsetzung lag in der Zuständigkeit der Stadt Zwickau. Der Rückbau der Zentralhaltestelle ist in übergeordneten Planungen verankert (vgl. 3.12 Nahverkehrsplan).

Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist der Neubau von Radverkehrsanlagen vorgesehen. Ein Bereich des südlichen Abschnitts des Radweges entlang der Bahnhofstraße einschließlich



des Kreuzungspunktes mit der Humboldtstraße wurde bereits umgesetzt. Die Herstellung der übrigen geplanten Radverkehrsanlage erfolgt durch den Investor im Zuge des Bauprojektes.

Zur vorhandenen Haltestelle an der Bahnhofstraße sowie zum Fußweg an der Stiftstraße wird der Radweg durch einen Grünstreifen baulich getrennt.

Etwa 20 Radstellplätze sind, gegliedert in drei Anlagen eingangsnah östlich und südöstlich des Gebäudes vorgesehen.

Es ist die Herstellung von 90 Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen vorgesehen. Der Schwerpunkt der Parkierung liegt im Bereich der ehemaligen Zentralhaltestelle, wo die Stellplätze radial um zwei Pflanzinseln sowie als Querparkstände zur Humboldtstraße angeordnet sind. Fünf Sonderstellplätze sind unmittelbar in Eingangsnähe am Gebäude geplant. Südlich und westlich des Gebäudes sind zehn Längs- und Schrägparkstände geplant, hier befinden sich auch die Parkstände mit E-Ladesäulen. Diese Stellplätze sind über eine Umfahrung im Einbahnverkehr zu erreichen. Der Einbahnverkehr wird durch Rechtsabbiegen zum Parkplatz bzw. der Humboldtstraße geleitet, wodurch Konflikte insbesondere mit dem Radverkehr, an der nordwestlichen Ein- und Ausfahrt vermieden werden.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2021 (vgl. Anlage 3) sind zwölf Maßnahmenempfehlungen formuliert worden, die jedoch größtenteils außerhalb des räumlichen bzw. sachlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen. Folgende Maßnahmen sind im Zuge der Außenanlagenplanung und den nachfolgenden Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt worden:

1. *Parkplatz: Reduzierung der östlichen Zufahrt zur Humboldtstraße auf das notwendige Maß durch Rückentwicklung des Ausfädelungsbereichs, in diesem Zuge Verbreiterung des vorhandenen Gehwegs*

Der Umbau der Einmündung wird durch den Vorhabenträger, unter der Maßgabe der Reduzierung auf das baulich absolut notwendige Mindestmaß umgesetzt.

9. *Errichtung eines Gehwegs mit einer Mindestbreite von 2,50 m an der Ostkante des Entwicklungsbereiches (direkt entlang des Parkplatzes) sowie Einordnung eines Grünstreifens*

12. *Schließung der Fußgängerunterführung, Anschluss des Gehwegs entlang der Humboldtstraße zur Straßenbahn-Haltestelle sowie Umbau des KP Humboldtstraße/ Bahnhofstraße mit signalisierter Fußgängerfurt mit Mittelinsel (Mindestmaße: 4,50 m lang, 2,50 m breit)*

Die Empfehlungen wurden berücksichtigt. Die Verkehrsplanung wurde jedoch zwischenzeitlich fortgeschrieben. Zwischen der Fahrbahnkante der Humboldtstraße und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün Humboldtstraße I“ ist nunmehr die Errichtung eines Radweges anstelle eines Gehweges vorgesehen (vgl. 8.7 Anpassung der Planunterlagen für die endgültige Planfassung).

Die Lichtsignalanlage wurde bereits für den Radverkehr umgebaut. Die Fußgängerquerung findet vorerst weiterhin über die Fußgängerunterführung statt. Die Schließung des nördlichen Einganges zur Fußgängerunterführung wird durch den Vorhabenträger vorgenommen. Der Ausbau der Nebenanlagen der Humboldtstraße erfolgt durch die Stadt Zwickau.

Nachfolgend beschriebene Maßnahme wird verändert in die weitere Außenanlagenplanung übernommen:

8. *Errichtung von 10 überdachten Anstellbügeln für Fahrräder nahe dem Eingang der Markthalle und Vorhaltung weiterer Flächen für den Fall, dass eine Erweiterung notwendig ist*

Aufgrund denkmalrechtlicher Belange sind gebäudenaher Überdachungen der Fahrradstellplätze nicht realisierbar. In der aktuellen Planung sind derzeit 20 nicht überdachte Fahrradstellplätze eingangsnah eingeordnet. Eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht.

Nachfolgend beschriebene Maßnahmen betreffen die Verkehrsorganisation und sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht festsetzbar, da der bodenrechtliche Bezug fehlt. Teilweise liegen die Maßnahmenorte auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Empfehlungen werden in der weiteren Umsetzung der Planungen berücksichtigt, soweit sie im Einflussbereich des Vorhabenträger liegen.

2. Ausbiegen von der Einbahnstraße um die Markthalle nur nach rechts zulassen (Verkehrszeichen Z 209, „Zwangspfeil“ rechts)
3. Tempo-30-Zone: Erweiterung auf die Stiftstraße, rechts-vor-links-Regelung am KP Spiegelstraße/ Stiftstraße, Beibehaltung Vorfahrtstraßenführung der Bahnhofstraße
4. KP B 173/ Stiftstraße: keine Maßnahmen aufgrund der prognostizierten Entwicklung der Knotenpunktströme erforderlich (die Entwicklung des Marktes beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht negativ)
5. Errichtung von barrierefreien Busständen mit attraktiver Ausstattung und einem Taxistand auf der Alten Reichenbacher Straße inklusive barrierefreier Zuwegung
6. Änderung der Linienführung der Regionalbusse gemäß Anlage 7 der Verkehrsuntersuchung
7. Einordnung von Radverkehrsanlagen entlang der Humboldtstraße, wenn diese nach Errichtung der Innentadtangente umgeplant wird
10. barrierefreie Gestaltung des Fußgängerverkehrs im und um das Entwicklungsgebiet
11. Prüfung zur Einordnung einer Querungsmöglichkeit über die B 175 Werdauer Straße zwischen der Stiftstraße und der Seilerstraße

4.3 Freiraumkonzept, Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung sieht eine Erhöhung des Grünanteils innerhalb des, im Bestand nahezu vollständig versiegelten Plangebietes vor. Innerhalb des zukünftigen Sondergebietes sind Grünflächen in Form von zwei großen zentralen Pflanzinseln im Bereich der Stellplatzfläche vorgesehen. Aufgrund der Arsenbelastung in den Böden werden die Pflanzinseln nicht versickerungsfähig hergestellt. Unter einer 20,0 cm Mutterbodenschicht mit Rasensaat wird eine 20,0 cm Entwässerungsschicht und eine 50,0 cm schwerdurchlässige Bodenschicht aufgetragen. Somit kann eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden. Sofern mehr Niederschlagswasser anfällt, als die Pflanzinseln aufnehmen können, wird das überschüssige Niederschlagswasser wie bisher in den Mittelgrundbach eingeleitet (siehe Anlage 8).

Im öffentlichen Straßenraum der Humboldtstraße ist ein Pflanzstreifen mit einer Baumreihe geplant. Die Unterführung an der Humboldtstraße wird nicht mehr benötigt, sie wird abgebrochen und fachgerecht verfüllt. Somit kann die vorhandene Pflanzfläche um die Alleebäume ergänzt und in Richtung Norden fortgesetzt werden.

Auch entlang der Stiftstraße ist eine straßenbegleitende Baumreihe vorgesehen, vorhandene Bäume sollen dabei, soweit möglich integriert und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Der Bebauungsplan trägt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung, indem die ehemalige Zentralhaltestelle zwei Pflanzinseln als private Grünfläche festgesetzt werden. Diese fördern die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Die Bindung zum Anpflanzen von Bäumen trägt zu einer Verschattung der Parkplatzflächen sowie der umliegenden Straßen bei. Die Festsetzung des Gründaches verringert die Erwärmung der Dachfläche und kann Niederschlagswasser teilweise verdunsten, statt lediglich abzuleiten.

Die Sicherung der geplanten bzw. neu errichteten Radwege mittels Ausweisung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ fördert den Ausbau des städtischen Radverkehrsnetzes.

Die in der Klimaanpassungsstrategie genannten Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes mittels der Festsetzung zum Anpflanzen standortgerechter Laubbäume, unter Berücksichtigung der Gehölzliste der Stadt Zwickau, der Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen und der Festsetzung von Dachbegrünung berücksichtigt. Diese Festsetzungen können zu einer Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Die in der Gehölzliste aufgeführten Baumarten sind nach KLAM (KlimaArte#Ma-
trix für Stadtbaumarten – Roloff et al. 2013) hinsichtlich Trockentoleranz und Winterhärte als sehr geeignet bzw. geeignet eingestuft und damit wichtige Gehölzarten für eine Verwendung im Stadtbereich bei prognostiziertem Klimawandel entsprechender der Klimaanpassungsstrategie der Stadt Zwickau.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die derzeit im Gebäude vorhandene Einbau-Trafostation mit 400 kVA ist für den Betrieb des zukünftigen Marktes nicht ausreichend. Ein neuer 600 kVA-Trafo und gegebenenfalls ein weiterer Trafo sollen im Straßenbegleitgrün entlang der Stiftstraße errichtet werden.

Das Konzept zur Wärmeversorgung sieht den Rückbau des Fernwärmeanschlusses und eine Wärmerückgewinnung aus den Anlagen der Gewerbekälteerzeugung des Marktes vor. Zur Deckung von Bedarfsspitzen kommen Luft-Wärmepumpen zum Einsatz. Die Stromversorgung erfolgt durch eine Photovoltaikanlage auf den inneren Dachflächen und einen Grünstrom-Lieferanten.

Weitere Medien, insbesondere Elektroenergie und Trinkwasserversorgung sind gesichert.

Im Bestand ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h gegeben. Falls dies nicht für die erforderliche Löschwassermenge ausreicht, ist der Differenzbetrag durch geeignete Maßnahmen, z. B. durch die Errichtung von Zisternen, bereitzustellen.

Das Grundstück ist schmutz- und niederschlagswasserseitig erschlossen. Über die vorhandenen Anschlusskanäle können grundsätzlich alle anfallenden Abwässer eingeleitet werden. Im Rahmen der Außenanlagenplanung ist ein Überflutungsnachweis erstellt worden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers hat demnach gedrosselt und auf wenige Einleitstellen gebündelt in den Mittelgrundbach **sowie den Marienthaler Bach** zu erfolgen, da der erhöhte Schwermetallgehalt (Arsen) sowie die Bodenverhältnisse keine Versickerung vor Ort ermöglichen. Hierzu sind Retentionsflächen und unterirdische Retentionsräume vorgesehen, welche das Regenwasser vor der Einleitung sammeln. Die Umsetzung erfolgt **in Form eines Auslaufbauwerkes für Niederschlagswasser sowie durch Niederschlagswasserrückhalte- und Sedimentationsanlagen an 4 Einleitstellen (siehe Anlage 8).**

Das Grundstück ist an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung angeschlossen. Hausmüllähnlicher Gewerbeabfall wird dem öffentlich-rechtlichen Entsorger gemäß dem gültigen Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Zwickau überlassen.

4.5 Zukünftige Eigentumsverhältnisse

Zukünftig werden die im Eigentum der Stadt Zwickau befindlichen Flurstücke 900/3, 900/7, 900/8 und 900/13 an den Betreiber des großflächigen Einzelhandels verpachtet.

Nach Fertigstellung des Radweges entlang der Stiftstraße/Bahnhofstraße durch den Vorhabenträger wird dieser öffentlich gewidmet und geht in das Eigentum der Stadt Zwickau über.

4.6 Planungsalternativen

Durch das Bauleitplanverfahren erfolgt die Sicherung des untergenutzten, defizitären Standortes in Innenstadtlage im Sinne einer Bestandssicherung und -fortschreibung. Demzufolge führt die Aufstellung des Bebauungsplanes zu einer nachhaltigen Aufwertung. Andere Standorte in gleichwertiger Lage stehen nicht zur Verfügung. Planungsalternativen bestehen, abgesehen von der „Nullvariante“, der Beibehaltung der aktuellen Situation, insofern nicht.

5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes SO gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" spiegelt den Planwillen der Stadt Zwickau, den Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes zu sichern und zu entwickeln. Unabhängig vom Nachweis der städtebaulichen Atypik, wonach das Vorhaben auch außerhalb eines dafür festgesetzten Sondergebietes möglich ist (vgl. 3.2 Raumordnung und Landesplanung), wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauGB gewählt, um nachfolgend eine weitgehende Steuerung des Einzelhandels bis hin zu Festsetzungen der zulässigen Sortimente zu gewährleisten.

Das Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" dient der Unterbringung von Lebensmittel-Vollsortimentern sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen.

Im Sondergebiet SO sind großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter (einschließlich Konzessionäre) mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.600 m² und maximal 1.800 m² zulässig.

Zulässig sind Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortimente auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche, sonstige Sortimente sind als Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird konkretisiert, indem der zulässige Betriebstyp auf großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter und die zulässige Verkaufsfläche auf mindestens 1.600 m² und höchstens 1.800 m² beschränkt wird. Die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche spezifiziert die städtebauliche Zielstellung, einen großflächigen Vollsortimenter im Plangebiet anzusiedeln. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind die Verkaufsflächen von Konzessionären zu berücksichtigen.

Ergänzend zur Festsetzung der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" und des Betriebstyps eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters erfolgt die Feinsteuerung des Einzelhandels mittels Festsetzungen zu den Haupt- und Randsortimenten. Der Angebotsschwerpunkt des Lebensmittelmarktes liegt auf Nahrungs- und Genussmittel, die als Hauptsortiment auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche zulässig sind. Für die verbleibenden 10 % sind Randsortimente zulässig, die sich aus nicht-zentrenrelevanten, nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie weiteren zentrenrelevanten Sortimenten zusammensetzen können, dabei müssen diese Randsortimente dem Hauptsortiment sachlich zugeordnet werden. Selbst für den Fall, dass der gesamte Anteil an Randsortimenten zentrenrelevant wäre, ist aufgrund der geringen Flächengröße von maximal 180 m² Verkaufsfläche und der Aufsplitterung in unterschiedliche Sortimente von einer städtebaulichen Verträglichkeit auszugehen.

Lebensmittel-Vollsortimenter bieten ihren Kunden ein vollständiges Angebot des Lebensmitteleinzelhandels und besitzen eine hohe Kompetenz im Frische-Bereich. Die Warenpräsentation ist ansprechend gestaltet und die Preise in der Regel etwas höher als im Discountbereich. In Abgrenzung hierzu verfügt der Lebensmitteldiscounter über ein vergleichsweise kleines Produktsortiment und zeichnet sich durch eine aggressivere Preisgestaltung aus. Die Warenpräsentation ist nüchtern, auf Bedienungsabteilungen und weitere Dienstleistungen wird vollständig verzichtet.

Konzessionäre bezeichnen selbständige Einzelhändler und Dienstleister (z. B. Schuster, Floristik) sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer), die ihren Laden als Mieter innerhalb größerer Einzelhandelseinrichtungen, wie beispielsweise Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittel-Vollsortimenter, betreiben.

Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind. Das Randsortiment tritt nur zu einem bestimmten Hauptsortiment hinzu, falls eine gewisse Beziehung zu den Waren des Hauptsortimentes besteht. Umfang und Gewichtigkeit sind dabei deutlich untergeordnet.

Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment des Lebensmitteleinzelhandels ist in der „Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Ausgabe 2008“ (WZ 2008) mit den Nummern 47.11 und 47.2 klassifiziert und damit eindeutig bestimmbar.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die mittels Planeinschrieb festgesetzte, zulässige Grundfläche (GR) bezieht sich auf die mittels Baulinien und Baugrenzen definierten Baufenster und ermöglicht eine moderate Erweiterung des bestehenden Denkmals an seiner Nordseite. Durch diese Festsetzung wird rechnerisch eine GRZ von 0,41 erreicht, was weit unterhalb dem in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, mit einer GRZ von 0,8 für Sonstige Sondergebiete liegt.

Im Sondergebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) mit Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,00 zulässig.

Während mit der Festsetzung zur zulässigen Grundfläche (GR) das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Hauptgebäude geregelt wird, ist in § 19 Abs. 4 BauNVO verankert, dass die festgesetzten Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden dürfen. Im Bebauungsplan können hierzu auch abweichende Festsetzungen getroffen werden.

Aktuell wird im Sondergebiet SO die sogenannte Kappungsgrenze von 0,8 bezogen auf die Gesamt-GRZ überschritten, die Baugebietsfläche weist derzeit einen Versiegelungs- und Überbauungsgrad von 99,7 % auf, lediglich 20 m² sind unversiegelt. Die textliche Festsetzung erlaubt eine Überschreitung der Kappungsgrenze bis zu einer Gesamt-GRZ von 1,00.

Die Überschreitung der Kappungsgrenze verhindert eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung. Sie dient in erster Linie der Bereitstellung notwendiger Stellplätze auf dem Grundstück jedoch auch weiterer baulicher Nebenanlagen, die für eine zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks notwendig sind, wie beispielsweise Feuerwehrezufahrten und Anlieferzonen. Zusätzlich bestehen mit den verdolten Mittelgrund- und Marienthaler Bach bauliche Anlagen, die das Baugrundstück unterbauen und ebenfalls auf die Gesamt-GRZ angerechnet werden müssen. Des Weiteren schützt die Versiegelung der arsenbelasteten Böden das Grundwasser und die Umwelt.

Mit der textlichen Festsetzung 5.1 zur Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung wird die hohe Gesamt-GRZ anteilig kompensiert und die örtliche Situation hinsichtlich des Schutzgutes Boden und Wasser verbessert.

Eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Hinblick auf die Umgebungsnutzung ist durch die Festsetzung der Gesamt-GRZ von 1,00 nicht zu erwarten.

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Der denkmalgeschützte Baukörper darf in seiner äußeren Gestalt und Kubatur nicht verändert werden. Um- und Anbauten haben sich in ihrer Gebäudehöhe dem Denkmal unterzuordnen. Für die

nicht unter Denkmalschutz fallenden Gebäudeteile wurden differenzierte Festsetzungen zu den Gebäudehöhen getroffen. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind aus der, mit dem zuständigen Denkmalamt vorabgestimmten Gebäudeplanung abgeleitet worden.

Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird in Bezug zum Normalhöhennull (NHN) eindeutig definiert. Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Die tatsächliche Gebäudehöhe lässt sich ermitteln, indem die angrenzenden Geländehöhen (ebenfalls NHN-Höhen als Planeinschrieb in der Planunterlage) von den festgesetzten Gebäudehöhen abgezogen werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird in drei Bereiche unterschieden. Hierfür wurden die entsprechenden Baufenster mittels Planeinschrieb in die Bereiche (a), (b) und (c) gegliedert.

Die mit (a) gekennzeichnete Fläche umschreibt das, den ehemaligen Innenhof des Ensembles überspannende Dach, welches neu errichtet werden soll. Hier liegt die maximale Gebäudehöhe bei 272,29 m ü. NHN und damit etwa 50 cm unterhalb der angrenzenden Traufhöhen der denkmalgeschützten Bauteile. Um in der nachfolgenden Ausführungsplanung noch etwas Spielraum zu belassen, wird die Höhe der Baukörper für diese Fläche auf 272,4 m ü. NHN begrenzt.

Die mit (b) gekennzeichnete Fläche umschreibt das Baufenster des zweigeschossigen Neubaus, der die Anlieferung und weitere Nebenräume des Marktes beinhalten soll. Die bereits mit dem Denkmalamt abgestimmte, geplante Gebäudehöhe (Attika) liegt mit 274,46 m ü. NHN etwa 1,7 Meter über der Traufhöhe des südlich angrenzenden denkmalgeschützten Bestandes. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 275,0 m ü. NHN sichert wiederum nachfolgenden Planungsspielraum, ohne dass negative Auswirkungen auf das Denkmal zu erwarten sind.

Die mit (c) gekennzeichnete Fläche soll den Bau einer Mülleinhausung ermöglichen. Diese ist mit einer Gebäudeoberkante von 269,0 m ü. NHN geplant. Hier erfolgt die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 269,5 m ü. NHN.

Als Gebäudeoberkante (OK) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion, innerhalb der mittels Planeinschrieb (a), (b) und (c) gekennzeichneten, baulichen Anlage.

Untergeordnete technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkanten ausnahmsweise zulässig.

Die textliche Festsetzung 2.2 definiert den Begriff der Gebäudeoberkante (OK) als höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Als Dachkonstruktion wird das Dach in seinem gesamten Aufbau, einschließlich der konstruktiv-statischen, wärmedämmenden und abdichtenden Bauteile definiert. Differenziert wird nach unterschiedlichen Gebäudeteilen innerhalb der gekennzeichneten Baufenster (a), (b) und (c).

So ist innerhalb des Baufensters (a) ein Flachdach geplant, welches allseitig an höhere Bauteile angrenzt, hier gilt als höchster Punkt der baulichen Anlage die Dachhaut. Dagegen ist für den Gebäudeteil innerhalb des Baufensters (b) ein Neubau mit Flachdach und umlaufender Attika geplant, womit als höchster Punkt der baulichen Anlage die Oberkante der Attika gilt.

Untergeordnete technische Aufbauten, wie Lüftungsanlagen oder Photovoltaikanlagen können auch oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahme gem. § 16 Abs. 6 BauNVO wird dergestalt definiert, dass von diesen technischen Anlagen keine negative Raumwirksamkeit für den öffentlichen Raum ausgehen dürfen. Insbesondere dürfen Sie die Ansicht des Denkmals aus der Fußgängerperspektive nicht beeinträchtigen. Insofern dürfen diese Anlagen weder von den angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen noch von den Außenanlagen bzw. Stellplatzflächen des Einzelhandelsgrundstückes aus sichtbar sein. Darüber

hinaus bestimmt die Festsetzung, dass die technischen Aufbauten untergeordnet sein müssen, zusätzliche Technikgeschosse beispielsweise, werden nicht als untergeordnet betrachtet und sind somit nicht umsetzbar.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22f BauNVO)

Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Für das Sonstige Sondergebiet wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, da mittels der Festsetzungen von Baulinien für das Denkmal und Baugrenzen im Sinne von Baufenstern eine ausreichende Regelungsdichte bezüglich der Ausbildung der Baukörper erreicht wird.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Entlang der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz werden Baulinien festgesetzt, was die Notwendigkeit des Bestandserhalts verdeutlicht. Die U-förmig angeordneten denkmalgeschützten Gebäudeteile umschließen einen überdachten Innenhof, dessen Dach neu errichtet werden soll. Die im Zuge der letzten Sanierung vorgenommenen Anbauten im Norden des Denkmals werden zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt. Hierfür erfolgt eine Baukörperausweisung mittels Baugrenzen. Im Nordwesten des Bestandsgebäudes erfolgt eine weitere Baukörperausweisung für die Errichtung einer baulichen Nebenanlage in Form einer Mülleinhausung. Durch die Baukörperausweisungen werden die Neubauanteile streng reglementiert und damit der Ensemblewirkung des Denkmals untergeordnet.

Von Bebauung freizuhaltenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen befinden sich Gewässerüberbrückungen des Marienthaler Baches und des Mittelgrundbaches einschließlich deren Schutzstreifen und Wartungsöffnungen. In den festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig, ausgenommen sind Verkehrsflächen und Grünanlagen. Die festgesetzten Flächen sind von Wurzeln und solcher Gehölze freizuhalten, die gem. § 1 Abs. 2 der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Zwickau unter Schutz stehen bzw. bei denen zu erwarten ist, dass durch Wachstum Schutzstatus erlangt wird. Die Anfahrbarkeit der Wartungsöffnungen mit 3-achsigen LKW ist jederzeit zu gewährleisten.

Die textliche Festsetzung dient zusammen mit der zeichnerischen Festsetzung dem Ausschluss von baulichen Anlagen im Bereich der Gewässerüberbrückungen. Dies ist notwendig, da innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Nebenanlagen allgemein zulässig sind und diese im Bereich der Gewässerüberbrückungen ausgeschlossen werden sollen. Die zeichnerische Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen erstreckt sich auch auf die festgesetzten privaten und öffentlichen Verkehrsflächen, da die Schutzstreifen auch bei Gehölz- und Baumpflanzungen beachtlich sind.

5.1.4 Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Sondergebiet SO sind Stellplätze außerhalb der gekennzeichneten Fläche unzulässig.

Die zugehörige in der Planzeichnung dargestellte Fläche dient der Unterbringung von 84 Stellplätzen, zwei Behinderten- und vier Eltern-Kind-Stellplätzen. Zwei Parkplätze sollen zudem mit einer E-Ladesäule ausgestattet werden (vgl. 4.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept).

Die textliche Festsetzung ist notwendig, da die zeichnerische Festsetzung die Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen nicht regelt.

Die räumliche Verortung der Stellplätze im Rahmen der Festsetzung gewährleistet die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und sichert gleichzeitig eine, mit dem Denkmalschutz vereinbare Organisation des ruhenden Verkehrs.

5.1.5 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt zu der privaten Verkehrsfläche und zu den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ und „Radweg“.

Mit Festsetzung der geometrisch eindeutig bestimmbareren Straßenverkehrsfläche, der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ und „Radweg“ sowie der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün Stiftstraße“ wird der Eigentumsübergang dieser Flächen an die Stadt Zwickau und deren öffentliche Widmung vorbereitet, sofern sich diese bislang nicht im Eigentum der Stadt Zwickau befinden (vgl. 2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse).

Die Straßenplanung sieht entlang der Stiftstraße und der Humboldtstraße die Entwicklung von Baumreihen als Straßenbegleitgrün vor. Diese Grünflächen werden separat als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün [...]“ festgesetzt (vgl. 5.2.2 Öffentliche Grünflächen).

Ebenso folgt die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Straßenplanung einschließlich der Grundstückszufahrten zum Baugebiet. Die Fahrbahn der verlängerten Spiegelstraße ist in Abgrenzung hierzu als private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie hat für die öffentliche Netzbildung keine Bedeutung und dient lediglich der Erschließung des Sonstigen Sondergebietes. Die Zu- und Ausfahrten vom Baugrundstück erfolgen ausschließlich über diese private Verkehrsfläche.

Nördlich der Fahrbahn der verlängerten Spiegelstraße wird der bestehende Fußweg als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt, sodass sichergestellt werden kann, dass für Fußgänger eine öffentliche Durchwegung in Ost-West-Richtung gewährleistet bleibt. Des Weiteren wird der geplante Radweg entlang der Humboldtstraße, der teilweise bereits umgesetzte Radweg entlang der Bahnhofs- und Stiftstraße sowie der vorhandene Gehweg entlang der Stiftstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ bzw. „Radweg“ zeichnerisch festgesetzt.

5.1.6 Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die festgesetzten Versorgungsflächen dienen Trafostationen, welche für den langfristigen Betrieb eines Lebensmittelmarktes und somit auch zur Versorgung eines begrenzten Personenkreises notwendig sind.

Aus Gründen des Denkmalschutzes wird die Aufstellung der Trafostationen direkt vor dem denkmalgeschützten Gebäude abgelehnt. Aufgrund bestehender Leitungen bietet sich nur die Aufstellung zwischen den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ und „Radweg“ an.

Die Flächen werden sich zukünftig im Eigentum der Stadt Zwickau befinden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird daher eine Versorgungsfläche festgesetzt, um die, für eine Trafostation notwendige, Fläche für den Betrieb des Lebensmittelmarktes zu sichern.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

5.2.1 Sondergebiet

Innerhalb des, mit dem Buchstaben (b) gekennzeichneten Baufensters sind mindestens 75 % der neu errichteten Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen.

Mit der extensiven Begrünung der Dachflächen des Neubauanteils wird Niederschlagswasser rückgehalten und verdunstet. Extensiv begrünte Dachflächen bieten darüber hinaus Nahrungs- und Lebensraum für zahlreiche Insekten.

5.2.2 Öffentliche Grünflächen

Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün [...]“ wird das Sondergebiet SO von den umliegenden Straßenverkehrsflächen abgegrenzt. Zudem sichert die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen unversiegelte Bereiche im öffentlichen Raum. Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen sichert nachfolgend auch Baumpflanzungen in diesem Bereich, was der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dient.

5.2.3 Private Grünflächen

Die Ausweisung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzinsel“ dient als gestalterische Vorgabe. Die Anlage zweier Pflanzinseln erhöht das für die Innenstadtlage klimatisch notwendige Biovolumen. Durch die Festsetzung werden größtmögliche zusammenhängende private Grünflächen gesichert, welche ökologisch wirksamer sind als mehrere kleinere Flächen. In Verbindung mit den festgesetzten Strauch- und Baumpflanzungen wird die Anlehnung der privaten Grünflächen an den Charakter der historischen Parkanlage des Kreiskrankenhauses unterstützt und die Bedeutung des denkmalgeschützten Gebäudes hervorgehoben.

5.2.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Pflanzinsel" ist auf den Flächen mit Bindung zur Anpflanzung ein Strauch mit der Mindestqualität LSTR 80-100 je 15 m² privater Grünfläche anzupflanzen. Die Pflanzungen sind in Gruppen anzuordnen. Einzelpflanzungen sind unzulässig.

Die Festsetzung von Strauchpflanzungen unterstützt die Anlehnung der privaten Grünfläche an den Charakter der historischen Parkanlage des Kreiskrankenhauses und hebt die Bedeutung des denkmalgeschützten Gebäudes hervor. Gleichzeitig erhöhen die Strauchpflanzungen das für die Innenstadtlage klimatisch notwendige Biovolumen. Durch die Festsetzung der Gehölzliste werden heimische Straucharten angepflanzt, die mit den Folgen des Klimawandels nach derzeitigem Kenntnisstand gut zurechtkommen. Mit der Auswahl an heimischen Gehölzarten wird das Nahrungsangebot für die Fauna in Innenstadtlage erweitert.

In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Pflanzinsel" sind, entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, sieben standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm anzupflanzen.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün Humboldtstraße I" sind, entsprechend der zeichnerischen Festsetzung, fünf standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm anzupflanzen.

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün Stiftstraße" sind, entsprechend der zeichnerischen Festsetzung drei standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm anzupflanzen.

Das Anpflanzen von Bäumen sichert die Verschattung der Geh- und Radwege sowie der Stellplatzflächen und entwickelt das für die Innenstadtlage klimatisch notwendige Biovolumen. Gleichfalls bieten Laubbäume Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Tiere. Auf die Festsetzung großkroniger Laubbäume wurde verzichtet, da zu große Baumkronen den Blick auf das denkmalgeschützte Gebäude verhindern könnten.

Die zeichnerisch festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen sind standörtlich variabel, wenn dies aufgrund von Leitungsführungen notwendig wird.

Die Ausnahmeregelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB vermeidet Konflikte zwischen den Neupflanzungen der Bäume und den bestehenden Leitungen. Als Voraussetzung der Ausnahmeregelung gilt ein Konflikt zwischen einer Baumneupflanzung und einer bestehenden Leitung einschließlich dessen Schutzstreifen.

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der festgesetzten Gehölzliste zu verwenden.

Die in der Gehölzliste aufgeführten Baumarten sind nach KLAM (Klimaindexmatrix für Stadtbaumarten – Roloff et al. 2013) hinsichtlich Trockentoleranz und Winterhärte als sehr geeignet bzw. geeignet eingestuft und damit wichtige Gehölzarten für eine Verwendung im Stadtbereich bei prognostiziertem Klimawandel, entsprechend der Klimaanpassungsstrategie der Stadt Zwickau.²² Zudem dient die Festsetzung heimischer Straucharten entsprechend der Gehölzliste auch der Bereitstellung von Nahrungsquellen für Insekten und Vögel.

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle Ersatz (mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm) zu pflanzen.

Die Erhaltungsbindung bestehender Bäume entlang der Stiftstraße sichert deren Erhalt und Ersatzpflanzung bei Abgang. Für einen Bestandsbaum im Bereich der Stiftstraße wird eine Ersatzpflanzung festgesetzt, da dieser im Zuge der Umsetzung des Radweges entlang der Stiftstraße abgängig sein wird und sein Standort nicht gehalten werden kann.

Gehölzliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Ahornblättrige Platane	Platanus x hispanica Münchh. (P. x acerifolia Ait.)
Amerikanische Gleditschie	Gleditsia triacanthos L.
Amerikanische Platane	Platanus occidentalis L.
Amerikanischer Geweihbaum	Gymnocladus dioicus (L.) K. Koch
Amerikanischer Zürgelbaum	Celtis occidentalis L. var. occidentalis
Amur-Korkbaum	Phellodendron amurense Rupr.
Asiatisches Gelbholz	Maackia amurensis Rupr. et Maxim. var. amurensis
Badische Eberesche	Sorbus badensis Düll.
Baum-Hasel	Corylus colurna L.
Behaarte Esche	Fraxinus pallisiae Wimott ex pallis
Berliner Pappel	Populus x berolinensis (K. Koch) Dippel
Blau-Esche	Fraxinus quadrangulata Michx.
Breitblättrige Mehlbeere	Sorbus latifolia (Lam.) Pers.
Bungens Zürgelbaum	Celtis bungeana Blume
Chinesisches Gelbholz	Cladrastis sinensis Hemsl.
Dreispitziger Ahorn	Acer buergerianum Miq.
Echte Mehlbeere	Sorbus aria (L.) Crantz
Elsbeere	Sorbus torminalis (L.) Crantz
Eschen-Ahorn	Acer negundo L. subsp. negundo
Essbare Kastanie	Castanea sativa Mill.
Feld-Ahorn	Acer campestre L. subsp. Campestre
Flaum-Eiche	Quercus pubescens Willd. subsp. pubescens

²² Laubbäume für Zwickau, https://www.zwickau.de/media/downloads/03_d2/02_umweltbuero/publikationen/Vorschlaege_klimaangepasste_Ersatzpflanzungen_-_barrierearm.pdf



Deutscher Name	Botanischer Name
Gelb-Eiche	<i>Quercus muehlenbergii</i> Engelm.
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> L.
Gemeine Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i> Scop.
Gemeine Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.
Gewöhnliche Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> L.
Ginkgo, Fächerbaum	<i>Ginkgo biloba</i> L.
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i> (L.) Moench
Grün-Esche, Rot-Esche	<i>Fraxinus pennsylvanica</i> Marshall var. <i>pennsylvanica</i>
Guttaperchabaum	<i>Eucommia ulmoides</i> Oliv.
Herzblättrige Erle	<i>Alnus cordata</i> (Loisel.) Desf.
Japanische Gleditschie	<i>Gleditsia japonica</i> Micq.
Japanische Ulme	<i>Ulmus parvifolia</i> Jacq.
Japanische Zelkove	<i>Zelkova serrata</i> (Thunb. Ex Murray) Makino
Japanischer Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i> L.
Kalabrischer Spitz-Ahorn	<i>Acer cappadocicum</i> Gleditsch subsp. <i>lobelii</i> (Ten.) de Jong
Kastanien-Eiche	<i>Quercus montana</i> Willd. (<i>Q. prinus</i> L.)
Kaukasische Zürgelbaum	<i>Celtis caucasica</i> Willd.
Klebrige Robinie	<i>Robinia viscosa</i> Vent.
Klettenfrüchtige Eiche	<i>Quercus macrocarpa</i> Michx. var. <i>macrocarpa</i>
Krim-Linde	<i>Tilia x euchlora</i> K. Koch
Kultur-Birne	<i>Pyrus communis</i> L.
Lotuspflaume	<i>Diospyros lotus</i> L.
Mandschurische Linde	<i>Tilia mandshurica</i> Rupr. et Maxim.
Persimone	<i>Diospyros virginiana</i> L.
Persische Eiche	<i>Quercus macranthera</i> Fisch. et C.A. Mey. ex Hohen.
Prächtiger Trompetenbaum	<i>Catalpa speciosa</i> (Warder ex Barney) Engelm.
Rotblühende Rosskastanie	<i>Aesculus x carnea</i> Hayne
Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i> L.
Sachalin-Korkbaum	<i>Phellodendron sachalinense</i> Sarg.
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i> Roth
Scharlach-Eiche	<i>Quercus coccinea</i> Münchh.
Schindel-Eiche	<i>Quercus imbricaria</i> Michx.
Schmalblättrige Esche	<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl subsp. <i>angustifolia</i>
Schuppenrinden-Hickory	<i>Carya ovata</i> (Mill.) K.Koch
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> (Ehrh.) Pers.
Sibirische Ulme	<i>Ulmus pumila</i> L. var. <i>pumila</i> (<i>U. mandschurica</i> Nakai)
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i> Moench
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i> L.
Spaeths Erle	<i>Alnus x spaethii</i> Callier
Speierling	<i>Sorbus domestica</i> L.
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> L.
Spottnuss	<i>Carya tomentosa</i> (Lam. ex Poir.) Nutt.
Sumpf-Eiche	<i>Quercus palustris</i> Münchh.
Thüringer Mehlbeere	<i>Sorbus x thuringiaca</i> (Ilse) Fritsch
Trauben-Eiche	<i>Q. robur</i> ssp. <i>sessiliflora</i> (Salisb.) A. DC. (<i>Q. petraea</i> (Matth.) Liebl.)
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i> Ten.
Virginische Hopfenbuche	<i>Ostrya virginiana</i> (Mill.) K. Koch
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i> (L.) L. var. <i>avium</i>
Wald-Tupelobaum	<i>Nyssa sylvatica</i> Marshall

Deutscher Name	Botanischer Name
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster Burgsd.
Winter-Linde	Tilia cordata Mill.
Woll-Apfel	Malus tschonoskii (Maxim.) C.K. Schneid.
Zerr-Eiche	Quercus cerris L.
Zitter-Pappel	Populus tremula L.
Zoeschener Ahorn	Acer x zoeschense Pax
Zweifarbige Eiche	Quercus bicolor Willd.

Heimische Straucharten

Berberitze	Besenginster
Faulbaum	Gemeine Felsenbirne
Roter Hartriegel	Haselnuss
Rote Heckenkirsche	Blaue Heckenkirsche
Traubenkirsche	Roter Holunder
Schwarzer Holunder	Strauchweiden
Kornelkirsche	Liguster
Heckenrosenarten/Hagebutten	Weißdorn
Alpen-Johannisbeere	Kreuzdorn
Echte Mispel	Gewöhnliche Zwergmispel
Pfaffenhütchen	Schlehe
Sanddorn	Weißdorn
Gewöhnlicher Schneeball	Wolliger Schneeball
Seidelbast	Stein-Weichsel

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Werbeanlage

Abweichend zur örtlichen Satzung über die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten, ist im Sondergebiet SO innerhalb des zeichnerisch gekennzeichneten Bereiches ein Werbeträger (Pylon), mit einer maximalen Höhe von 7,7 m bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt, zulässig.

Im Plangebiet gilt die Satzung über die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten vom 07.12.2009 (vgl. 3.11). Die bauordnungsrechtliche Festsetzung dient der Spezifizierung der Regelung von Werbeanlagen und sichert zugleich die denkmalrechtliche und städtebauliche Verträglichkeit, indem der Standort der Werbeanlage festgesetzt wird.

Durch die Textliche Festsetzung 7.1 wird die Errichtung eines Werbepylons in Höhe von 7,7 Meter innerhalb des Sondergebietes ermöglicht. Dieser soll im Bereich der Kreuzung Humboldtstraße / Bahnhofstraße errichtet werden. Zur Überprüfung der Verträglichkeit der Wirkung des Werbepylons im Stadtraum und im Hinblick auf das Denkmal sind Visualisierungen erstellt und mit der zuständigen Denkmalbehörde vorabgestimmt worden.

Als Bezugspunkt zur Festsetzung der maximalen Höhe des Pylons wird innerhalb des Baugebietes ein eindeutig bestimmbarer Höhenbezugspunkt (OK Schacht) festgesetzt.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen

Baudenkmal

Die in der Planzeichnung mit einem „D“ gekennzeichneten Gebäude sind Bestandteil der Sachgesamtheit Kreiskrankenstift Zwickau und stehen gem. § 2 SächsDSchG unter Denkmalschutz. Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Bauliche Änderungen bedürfen der Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

Archäologischer Relevanzbereich

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzbereich (mittelalterliche Siedlung [D-06130-08]). Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren, da Erdarbeiten begleitet werden müssen. Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser wird der Bauherr gem. § 14 Abs. 3 SächsDSchG im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung der Stadt Zwickau für das Gebiet „Historischer Stadtkern“ vom 25.04.1996. Die städtebauliche Eigenart des Gebietes ist zu erhalten. Abbruch, bauliche Änderung, Nutzungsänderungen und die Errichtung baulicher Anlagen benötigen eine Genehmigung durch die Stadt.

Satzung über die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten vom 07.12.2009. Die Satzung regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter innerstädtischer Gebiete und an Baudenkmalern.

Die Nachrichtlichen Übernahmen dienen dazu, auf zu beachtende Rechtsvorschriften außerhalb des Planungsrechts aufmerksam zu machen. Sie sind für die weiteren Planungen unmittelbar zu berücksichtigen.

5.5 Kennzeichnung

Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

In der Planzeichnung sind das Sondergebiet und die privaten Grünflächen mit der Kennzeichnung für umweltgefährdende Böden umgrenzt. Die Kennzeichnung weist auf die durch Baugrundgutachten festgestellte erhöhte Strahlenbelastung im Erdreich und auf die Arsenbelastung im westlichen Plangebiet hin (vgl. 2.8 Altlasten und Kampfmittel sowie 2.9 Radioaktivität). Zu beachten sind zusätzlich die Hinweise „Altlasten“ und „Radioaktivität“.

5.6 Hinweise

Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Im Zusammenhang mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Immissionschutz, sind folgende Hinweise für das Sonstige Sondergebiet SO zu berücksichtigen:

- die Zufahrten zu den Stellplatzflächen sind im Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) zu verschließen (z. B. mittels Schrankenanlage)
- die Belieferung der Einzelhandelseinrichtung ist im Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) unzulässig

- *die Nutzung der an der Humboldtstraße gelegenen Einkaufswagen-Stapelbox im Nachtzeitraum (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) ist unzulässig*

Mit der Schallimmissionsprognose (vgl. Anlage 2) sind die Auswirkungen von gewerblichen Lärmemissionen untersucht worden. Dabei ist auch die Möglichkeit einer Nachtanlieferung für den Markt in die Untersuchung eingestellt worden. Die Öffnungszeiten des Marktes sind von 6:00 bis 24:00 Uhr berücksichtigt, damit ergeben sich Betriebszeiten von 5:30 – 00:30 Uhr.

Die Schallquellen der technischen Gebäudeausrüstung werden auf dem neu zu errichtenden Dach über dem ehemaligen Innenhof angenommen. Des Weiteren werden die Einkaufswagen-Stapelboxen gebäudenah an der Ostseite und direkt am Straßenraum der Humboldtstraße berücksichtigt, wobei davon ausgegangen wird, dass die Stapelbox an der Humboldtstraße nur tagsüber von 6:00 bis 22:00 Uhr betrieben und danach abgeschlossen wird. Zusätzlich wird der Anlieferverkehr durch LKW im Nordosten der Laderampe sowie der Kundenverkehr auf dem Markt zugehörigen Parkplatz im Gutachten berücksichtigt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Zufahrt zum Parkplatz ab 22:00 Uhr mittels Schrankenanlage gesperrt ist. Die von der Außenbestuhlung ausgehenden Kommunikationsgeräusche im Südosten des Gebäudes werden ebenfalls in die Schallprognose eingestellt. Der umliegenden Bebauung wird der Schutzgrad eines Mischgebietes zugewiesen, damit sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts maßgeblich.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage unter den getroffenen Worst-Case-Annahmen, insbesondere unter der Maßgabe der LKW-Nachtanlieferungen, die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel nachts überschritten werden können. Bei Verzicht auf eine nächtliche Anlieferung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr können die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel in sämtlichen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Die Maßgaben zur Einhaltung der Vorgaben durch die TA Lärm werden hinweislich in den Bebauungsplan übernommen.

Artenschutz – Bauzeiten und Ersatzmaßnahmen

Der Rückbau der ehemaligen Zentralhaltestelle sollte außerhalb der Brutzeit von Vögeln, im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sollte der Rückbau innerhalb der Brutzeit von Vögeln liegen, ist die Haltestelle vorab zwingend im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf Anwesenheit von Vögeln zu untersuchen.

Als Ersatz für verloren gehende Nistmöglichkeiten für Vögel müssen folgende Nistkästen an Bäumen, vorzugsweise in der südlich gelegenen Parkanlage, angebracht werden:

- *2 Nistkästen für Kleinmeisen*
- *2 Nistkästen für Nischenbrüter*
- *2 Nistkästen für Stare & Gartenrotschwänze*
- *1 Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 18 mm*
- *1 Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel*

Geeignete Montageorte sind im Zuge einer ökologischen Baubegleitung zu planen.

Durch den geplanten Rückbau der ehemaligen Zentralhaltestelle Zwickau kommt es bau- und anlagebedingt zum Totalverlust von potenziellen Nistmöglichkeiten. Während der Brutzeit besteht außerdem die Gefahr der Tötung von nicht flüggen Jungtieren bzw. der Zerstörung von Gelegen. Um zu vermeiden, dass Brutvögel bei der Brut gestört, Gelege zerstört bzw. flugunfähige Jungvögel getötet werden, sollten alle Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, stattfinden.

Artenschutz – insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Insekten werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur von max. 3.000 K empfohlen. Beleuchtungen im Außenbereich sollten nur Flächen beleuchten, die beleuchtet werden müssen und Streulicht vermeiden. Grünflächen und Bäume sollten nicht angestrahlt werden. Es wird die Schutzklasse IP 54 oder höher empfohlen, um zu vermeiden, dass Insekten in die Außenbeleuchtung eindringen.

Künstliche Beleuchtung verändert die natürlichen Lichtverhältnisse im Außenbereich. Nachtaktive Insekten werden insbesondere von kaltweißem Licht mit einem hohen UV-Anteil angezogen und verlieren dadurch die Orientierung. Um negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten zu verringern, wird die Empfehlung zur insektenfreundlichen Beleuchtung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten

Werden im Rahmen der Bauvorhaben, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i. S. d. Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt oder verursacht, sind diese gem. § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Zwickau, Stauffenbergstraße 2, 08066 Zwickau, anzuzeigen.

Bei dauerhafter Entsiegelung der Flächen mit deutlich erhöhtem Schwermetallgehalt Arsen, ist eine unbelastete Oberbodenschicht (0,0 – 0,3 m) aufzubringen.

Radioaktivität

Das zu überplanende Gebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 12 (Zwickau/Cainsdorf). Gegenwärtig liegen, lt. Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2021, Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung sollen die gesetzlichen Anforderungen und Hinweise zu radiologischen Hinterlassenschaften und zum Radon-schutz Beachtung finden.

Bodenschutz

Werden durchwurzelbare Bodenschichten im Sinne des Bodenschutzrechts hergestellt oder verbessert, sind die diesbezüglichen Anforderungen der § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insbesondere hinsichtlich Art, Zusammensetzung und Schad-/ Nährstoffgehalt der auf- oder eingebrachten Materialien nachweislich einzuhalten.

Die Hinweise zu Altlasten, Radioaktivität und Bodenschutz dienen dazu auf gesetzliche Bestimmungen und Richtlinien außerhalb des Planungsrechts aufmerksam zu machen und damit zu gewährleisten, dass diese in nachfolgenden Planungen Berücksichtigung finden.

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gem. § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert, der einen selbständigen Teil des Begründungstextes zum Bebauungsplan bildet.

Der Umweltbericht wird für den „Angebots-Bebauungsplan“ nach der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umfang und die Tiefe des Umweltberichtes festgelegt. Weil es sich um einen „Angebots-Bebauungsplan“ handelt, können die Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase nur bedingt erfasst und beurteilt werden.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Anlass für den Bebauungsplan ist die zu geringe Verkaufsfläche innerhalb der heutigen Markthalle, welche den modernen Anforderungen der Kunden und Betreiber nicht mehr gerecht wird.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird aufgrund der Nutzung „Lebensmitteleinzelhandel“ das Erstellen eines Bebauungsplans erforderlich, um die damit einhergehenden Auswirkungen (Lärmemissionen, Verkehrsaufkommen, Umgestaltung der ehemaligen Zentralhaltestelle zum Kundenparkplatz) zu steuern. Damit wird die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens langfristig gesichert.

6.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Zwickau westlich der Altstadt und weist eine Größe von rund 0,93 ha auf. Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m².

An der Nordseite soll das bestehende Gebäudeensemble durch einen Anbau ergänzt werden. Für die Einrichtung eines Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes ist der Rückbau der ehemaligen Zentralhaltestelle des Regionalen Busverkehrs vorgesehen. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Gesamt-GRZ im Sondergebiet SO auf 1,00 festgesetzt. Zusätzlich werden zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzinsel“ innerhalb des Sondergebietes festgesetzt.

Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist der Neubau von Radverkehrsanlagen geplant, weiterhin soll der nördliche Eingang zur Unterführung an der Humboldtstraße abgebrochen und verfüllt werden. Die private Verkehrsfläche zwischen der Humboldtstraße und Stiftstraße erhält einen separaten öffentlichen Gehweg.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen, einschließlich einer Mindestanzahl an Bäumen und Sträuchern, soll der Grünflächenanteil erhöht werden. Die umgebenden Straßen erhalten, mit Ausnahme der Bahnhofstraße, Baumneupflanzungen.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

Verkehrsflächen			
öffentlich	97	m ²	
öffentlich, bes. Zweckbestimmung „Gehweg“	300	m ²	
öffentlich, bes. Zweckbestimmung „Radweg“	750	m ²	
privat	650	m ²	
	1.797	m²	20 %
Baugebiete			
Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“	6.578	m ²	
	6.578	m²	71 %
Grünflächen			
öffentlich, Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün [...]“	375	m ²	
privat, Grünfläche Zweckbestimmung	490	m ²	
	865	m²	9 %
Versorgungsflächen			
Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) „Trafostationen“	45	m ²	
	45	m²	< 1%
Plangebiet, gesamt	9.285	m²	100 %

6.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

6.1.4.1 Fachgesetze

Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend“ umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf

die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme einer innerstädtischen Fläche berücksichtigt und der Anschluss an eine öffentliche Erschließung im Bestand ist vorhanden. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets.

Naturschutzrecht

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Sächsischen Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen, der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten, gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 21 SächsNatSchG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- magere Frisch- und Bergwiesen
- höhlenreiche Altholzinseln und höhlenreiche Einzelbäume
- Serpentinfelsfluren
- Moorwälder
- Streuobstwiesen, Stollen früherer Bergwerke sowie in der freien Landschaft befindliche Steinrücken, Hohlwege und Trockenmauern

Hinzu kommen Abweichungen von § 30 Abs. 2, die das Felsklettern in bestimmten Regionen erlauben, Trockenrasen unter bestimmten Infrastrukturen sowie geschützte Biotope auf Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen betreffen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Sächsisches Naturschutzgesetzes durch die Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen innerstädtischen Siedlungsfläche.

Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach der Handlungsempfehlung zum Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Landes Sachsen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage eines Artenschutzfachbeitrags bewertet.

Grundlage für die Gebote des Biotopschutzes ist die Verwaltungsvorschrift Biotopschutz im Land Sachsen. Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gem. Biotopschlüssel im Land Sachsen kartiert und auf Vorkommen von geschützten Biotopen überprüft. Es konnten keine geschützten Biotope festgestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gem. §§ 21 bis 29 BNatSchG.

Baumschutz

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Zwickau vom 30.10.2002, dass die gem. § 2 geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Ausgenommen sind Bäume mit einem Stammumfang von bis zu 100 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 100 cm, sowie Nadelgehölze, Pappeln, Birken, Baumweiden und abgestorbene Bäume auf mit Gebäuden bebauten Grundstücken. Obstbäume fallen ebenfalls nicht unter die Gehölzschutzsatzung, Walnussbäume hingegen schon. Gemäß Gehölzschutzsatzung ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Es besteht die Möglichkeit die Erlaubnis zur Entfernung eines Gehölzes bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen. Die Erlaubnis wird unter der Auflage einer Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung erteilt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Den Belangen des Baumschutzes wird mit der Integration und dem Erhalt des wertbestimmenden Baumbestandes Rechnung getragen.

Bodenschutzrecht

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen eigenen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 5 BBodSchG).

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Zwickau werden die Ziele des Bodenschutzes weitestgehend umgesetzt. Die zukünftige Nutzung erfolgt auf einer bereits vollständig anthropogen überformten Fläche. Mit der Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad geringfügig zurückgehen.

Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und



der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Sächsischen Wassergesetz (SächsWG) werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 39 Abs. 1 SächsWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur so weit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Aufgrund von umweltschädlichen Bodenverunreinigungen musste von der Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Sondergebiets abgesehen werden, es erfolgt eine weitgehende Versiegelung der Flächen, so dass der Wirkpfad Boden-Wasser unterbrochen wird. Die Festsetzung der Dachbegrünung auf dem Anbau fördert die Verdunstung von Niederschlagswasser. Die Pflanzinseln werden mit einer wasserundurchlässigen Lehmschicht ausgeführt, können jedoch Regenwasser speichern und verdunsten.

Immissionsschutzrecht

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete wie z. B. Wohnen so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Zielsetzungen.

Mit der Beachtung der in der Schallimmissionsprognose benannten Maßnahmen werden die schutzbedürftigen angrenzenden Wohnnutzungen berücksichtigt. Die örtliche Erschließung ist ausreichend dimensioniert und erzeugt aufgrund ihrer Linienführung keine grundsätzlichen Immissionskonflikte.

Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegt für das Bebauungsplanverfahren keine auf den Standort bezogene lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der Lage außerhalb relevanter Luftleitbahnen sowie außerhalb von Gebieten mit erheblichen lufthygienischen Vorbelastungen sind keine Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplan erforderlich. Mit dem Erhalt großkroniger Bäume im westlichen Teilbereich des Grundstücks an der Stiftstraße sowie den vorgesehenen Baumneupflanzungen wird der Staubbindung und Verdunstung Rechnung getragen.

6.1.4.2 Fachpläne einschließlich übergeordneter Planungen

Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm

Für die Stadtlandschaft Zwickau liegen keine landschaftsplanerischen Zielstellungen im Fachbeitrag für das Gebiet des Freistaates Sachsen vor.

Fachbeitrag Landschaftsrahmenplan Region Chemnitz

Im Landschaftsrahmenplan wird auf das Fließgewässer (Marienthaler Bach) sowie dessen stark veränderten Zustand hingewiesen. Außerdem sei der Grundwasserkörper in einem schlechten Zustand.

Landschaftsplan

Es liegt kein Landschaftsplan für das Stadtgebiet von Zwickau (auf der Ebene Flächennutzungsplan) vor.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Da mit Ausnahme der Hinweise auf den Marienthaler Bach keine übergeordneten Planungsinstrumente seitens der Landschaftsplanung für das Plangebiet vorliegen, sind keine Zielstellungen umzusetzen. Eine Renaturierung bzw. Sanierung des Marienthaler Baches ist nicht Gegenstand der Planung, da dieser unterirdisch unter dem Plangebiet verläuft und eine Öffnung aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht umsetzbar ist.

Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Zwickau

Im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundesumweltministeriums hat die Stadt Zwickau 2013 das integrierte kommunale Energie- und Klimaschutzkonzept (EKK 2013) beschlossen. Das EKK 2013 hat eine Strategie entwickelt, welche die Treibhausgasemissionen reduzieren, die Betriebskosten senken, Haushalte entlasten und lokales Wirtschaftswachstum und Steuereinnahmen generieren kann.

Bestandteile des Konzeptes sind u. a. die Erarbeitung einer fortschreibbaren Energie- und CO₂-Bilanz, eine Potenzialbetrachtung zur Minderung der CO₂-Emissionen, ein Maßnahmenkatalog für Handlungsempfehlungen, eine Betrachtung zur Wirtschaftlichkeit sowie Konzepte für Controlling und Öffentlichkeitsarbeit.

Im Leitbild setzt sich die Stadt Zwickau zum Ziel bis zum Jahr 2025 den jährlichen CO₂-Pro-Kopf-Ausstoß um 25 % zu reduzieren. Die Reduzierung lässt sich grundsätzlich in die drei Leitlinien Energieeinsparung, rationelle Energienutzung sowie eine CO₂-arme bzw. CO₂-freie Energieversorgung zusammenfassen.

Die Maßnahme E 1 „Beeinflussung der Bauleitplanung und sonstiger städtischer Planungen und Projekte im Sinne des Klimaschutzes“ beschreibt die Festsetzung von energetischen Mindeststandards und die Ausrichtung des Dachfirstes für Neubauten in Bebauungsplänen. Zudem seien verkehrsarme Strukturen und die Stadt der kurzen Wege als Planungskriterien zu nennen.

Die folgende Maßnahme E 2 „Beeinflussung der Bauleitplanung und sonstiger städtischer Planungen und Projekte im Sinne der Klimaanpassung“ definiert Möglichkeiten zur Berücksichtigung der Klimaanpassung auf Ebene der Bauleitplanung. Hierzu zählen die Sicherung von Wald- und Grünflächen, Erhalt bzw. Schaffung von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten, Beschattung von Straßen und Plätzen sowie der Ausschluss von Ölheizungen in Baugebieten mit potenzieller Hochwassergefährdung.

Des Weiteren hebt die Maßnahme M 1 „Förderung des Radverkehrs“ die Bedeutung des Radverkehrs zur Vermeidung von Emissionen hervor. Das Radverkehrsnetz soll ausgebaut und Abstellanlagen für Fahrräder errichtet werden, um die Attraktivität des Fahrradverkehrs zu steigern.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan trägt zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung bei, indem zwei Pflanzinseln als private Grünfläche festgesetzt werden. Diese fördert die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Die Bindung zum Anpflanzen von Bäumen trägt zu einer Verschattung der Parkplatzflächen sowie der umliegenden Straßen bei. Die Festsetzung des Gründaches verringert die Erwärmung der Dachfläche und kann Niederschlagswasser teilweise verdunsten, statt lediglich abzuleiten.

Die Umsetzung eines Radweges entlang der Stiftstraße sowie die Sicherung des neu errichteten Radweges mittels Ausweisung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ fördert das Radverkehrsnetz.

Die Maßnahmenübersichtskarte weist die ehemalige Zentralhaltestelle als Klimaschutzrelevante Anlage aus. Diese Annahme ist inzwischen überholt. Die Nutzung der Zentralhaltestelle wurde aufgegeben (vgl. 3.12 Nahverkehrsplan).

Klimaanpassungsstrategie

Die Klimaanpassungsstrategie der Stadt Zwickau stellt das Gegenstück zum Energie- und Klimaschutzkonzept dar. Wesentliche Projektziele waren u. a. die Bestandsaufnahme der kommunalen Systeme und ihre Beeinflussung durch das Klima, die Identifikation und Priorisierung konkreter Betroffenheiten, die Erstellung eines Maßnahmenkataloges sowie schlussendlich die Ableitung einer kommunalen Gesamtstrategie für die Klimaanpassung.

Untersucht wurde die klimatische Betroffenheit städtischer Teilräume für ausgewählte, für die Stadt Zwickau relevante, Schwerpunktthemen. Diese sind: Wärmebelastung für die Bevölkerung, Trockenstress bei Stadtbäumen, Wasserknappheit auf Ackerflächen, Erosion durch Starkregen, Trockenheit auf Waldflächen, Hochwasser der Zwickauer Mulde und Sturzfluten durch Starkregen.

Besonders die Stadtbezirke Mitte und Nord weisen einen hohen Anpassungsbedarf bezüglich der Klimaanpassung auf.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

M06 Baumartenwahl | Hitze und Trockenstress fordern eine angepasste Auswahl von (Baum-) Arten bei Neupflanzungen. Dadurch kann die Funktionalität des Stadtgrüns gesichert werden und die luftklimatische Situation verbessert werden.

M57 Thermische Entlastung/Lufthygiene | Entwicklung zusammenhängender Grünflächen auch in verdichteten Bereichen. Durch eine Beschattung kann die klimatisch-lufthygienische Belastungssituation verbessert werden. Rückzugsmöglichkeit für Bevölkerung bei Hitzestress.

M60 Thermische Entlastung | Festsetzung von zwei Pflanzinseln, ermöglicht Verdunstung von Wasser aus Boden und Vegetation, wirkt der Ausbildung von Wärmeinseln entgegen.

M72 Überschwemmungsschutz | Wasserrückhaltung durch dezentrale Maßnahmen, wie Pflanzinseln, Dachbegrünung mindert Ausmaß der Folgen von Hochwasser und Starkregen.

Für den Stadtteil Mitte-West stellen insbesondere die Wärmebelastung der Bevölkerung, der Trockenstress bei Stadtbäumen, das Hochwasser der Zwickauer Mulde und Sturzfluten durch Starkregen Schwerpunktthemen dar. Alle den Bebauungsplan betreffende Klimaanpassungsmaßnahmen betreffen ebenso den gesamten Stadtteil Mitte-West.

Der Bebauungsplan Nr. 120 berücksichtigt die Klimaanpassungsstrategie und die genannten Maßnahmen durch die Festsetzung standortgerechter Laubbäume, unter Berücksichtigung der Gehölzliste der Stadt Zwickau, die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen sowie die Festsetzung von Dachbegrünung.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

6.2.1 Schutzgut Tiere

Die ehemalige Zentralhaltestelle östlich der Markthalle besteht aus einer Metallkonstruktion und verfügt über vier überdachte Bussteige bzw. Taxistände. Die mit der Konstruktion verbundenen Nischen stellen geeignete Niststellen für Vögel dar.

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde die Metallkonstruktion auf verlassene Niststellen bzw. Kotreste von Vögeln sowie die Anwesenheit von Fledermäusen untersucht. Dafür wurden vor allem Spalten und Hohlräume zwischen den Metallbauteilen genauer betrachtet.

An der ehemaligen Zentralhaltestelle konnten keine alten Nistplätze sowie Kotreste von Brutvögeln gefunden werden. Die Haltestelle weist jedoch Potenzial für die Brut von Vögeln in Nischen auf.

Auch bezüglich des Vorkommens von Fledermäusen konnten keine Hinweise auf Vorkommen z. B. durch Fledermauskotreste gefunden werden. Die Metallkonstruktion weist nur wenige Strukturen auf, die durch Fledermäuse genutzt werden könnten und ist daher als Quartier ungeeignet. Auch die Nutzung als Jagdhabitat wird aufgrund des Fehlens von Vegetationsstrukturen ausgeschlossen. Die südlich gelegene Parkanlage ist als Nahrungsraum (Vorkommen von Insekten) für Fledermäuse besser geeignet.

6.2.2 Schutzgut Pflanzen

Im Juli 2021 wurde eine Biototypenkartierung durchgeführt.

Das Plangebiet lässt sich bezogen auf das Schutzgut Pflanzen in 4 Biototypen gliedern:

- Die Markthalle als Sonstiges Einzelanwesen (Biototyp Nr. 11.01.640)
- Die PKW-Stellplätze sowie die Zentralhaltestelle einschließlich der Zufahrten als Parkplatz (Biototyp Nr. 11.04.200)
- Der Zugang zur Unterführung wird dem Biototyp Sonstiger versiegelter Weg zugeordnet (Biototyp Nr. 11.04.150)
- Die Grünflächen und Baumscheiben zählen zu dem Biototyp der Abstandsflächen (Biototyp Nr. 11.03.900)

Von gewisser Bedeutung aufgrund des Alters sind drei Platanen an der Stiftstraße. Sie stellen den wertbestimmenden Bestand im Plangebiet dar und sollten in die neue Verkehrsführung integriert werden. Weitere Bäume innerhalb des Plangebiets befinden sich im Nordosten. Es handelt sich um

einen Eschen-Ahorn sowie eine Birke. Beide Bäume weisen lediglich eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf. Die Abstandsgrünflächen (tlw. Baumscheiben) sind entweder mit ruderalen Gras- und Staudenfluren bewachsen oder mit bodendeckenden Sträuchern begrünt. Vorkommen geschützter Biotope oder Rote Liste Arten konnten nicht festgestellt werden.



Abb.: Biotoptypenkartierung, September 2022 | o. M.

6.2.3 Schutzgut Fläche

Im Juli 2021 wurde im Rahmen der Geländebegehung (Biotoptypenkartierung) auch der Versiegelungsgrad ermittelt. Von der Gesamtfläche (ca. 9.284 m²) sind ca. 2.265 m² durch Gebäude (24 %) versiegelt, ca. 4.954 m² vollversiegelte Erschließungsflächen mit Platten oder Großpflaster in Betonbett (54 %), und 1.856 m² (20 %) teilversiegelt (Großsteinpflaster mit Fuge). Lediglich 212 m² bzw. 2 % der Gesamtfläche im Plangebiet haben eine offene Bodenfläche und sind mit Pflanzen bewachsen.

Als anthropogen überprägte, überwiegend intensiv genutzte Fläche weist das Plangebiet kaum Potenziale für die abiotischen und biotischen Schutzgüter auf. Aufgrund des hohen Anteils an Großpflaster mit Fuge besteht ein gewisses Potenzial für die Grundwasseranreicherung aus Niederschlagswasser durch die Versickerung. Dieses ist jedoch nur auf Teilflächen vorhanden, da der überwiegende Teil des Pflasters in einem Magerbetonbett liegt.



Abb.: Kartierung der Versiegelungsarten, September 2022 | o. M.

6.2.4 Schutzgut Boden

Großräumig betrachtet befindet sich das Grundstück im Erzgebirgsbecken. Im Bearbeitungsgebiet stehen laut Baugrunduntersuchung Schluff- und Tonsteine der Leukersdorf-Formation aus dem Rotliegend an. Die Schichten werden von Tallehm, Kiesen und Sanden der weichselzeitlichen Niederterrasse überlagert. Darüber lagern Auesedimente der Zwickauer Mulde, Auelehm über Sanden und Kiesen sowie Aue- und Bachsedimente kleinerer Gewässer.

Wegen früherer Bautätigkeiten ist mit Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzungen und mit aufgelockerten Bereichen zu rechnen.

Damit besteht eine geringe Sickerfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser, jedoch eine vergleichsweise hohe Pufferkapazität.

Gemäß Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befinden sich im Plangebiet unterirdische Hohlräume gem. § 7 SächsHohlVO, die auf den Abbau von Steinkohle in ca. 500 bis 530 m Teufe unterhalb von Zwickau in der Vergangenheit zurückzuführen sind.

Die abbaubedingten Bodenbewegungen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Die Flutung des Zwickauer Bergbaureviers ist abgeschlossen. Die damit verbundenen Hebungen können ebenfalls als abgeklungen betrachtet werden.

Altlasten / Radioaktivität

Im Zuge der orientierenden Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass in einem Bereich des Untersuchungsgebietes, der Schwermetallgehalt Arsen deutlich erhöht ist. Bei einer dauerhaften Entsiegelung der betroffenen Fläche ist eine unbelastete Oberbodenschicht (0,0 – 0,3 m) aufzubringen.

Werden durchwurzelbare Bodenschichten i. S. d. Bodenschutzrechts hergestellt oder verbessert sind die diesbezüglichen Anforderungen des § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insbesondere hinsichtlich Art, Zusammensetzung und Schad-/ Nährstoffgehalt der auf- oder eingebrachten Materialien nachweislich einzuhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 12 (Zwickau/Cainsdorf). Gegenwärtig liegen Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften im Plangebiet vor (vgl. 2.9 Radioaktivität). Zur Erkundung evtl. vorhandener radioaktiver Kontaminationen wird empfohlen, im Straßen- und Wegebereich vor Baubeginn radiologische Untersuchungen durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Im Jahr 2017 und 2021 wurden bereits Baugrunduntersuchungen durchgeführt (vgl. 2.7 Topographie, Geologie, Hydrologie). Im östlichen Plangebiet, im Bereich der ehemaligen Zentralhaltestelle wurde unter dem Pflaster eine Bettung des Pflasters in Magerbeton nachgewiesen. Proben aus dem Magerbeton überschreiten die Prüfwerte der Strahlenschutzverordnung.

6.2.5 Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsbereich konnte im Rahmen einer feldgeologischen Untersuchung Grundwasser ab frühestens 3,85 m unter der Geländeoberkante (GOK) angetroffen werden. Darüber hinaus ist auf Grund der bindigen Bodenverhältnisse mit Schichtenwasser zu rechnen. Im Fall von Starkregenereignissen ist seitens der Gutachter (Dr. Knobloch Geotechnik Ingenieurbüro) mit höheren Wasserständen zu rechnen, deren Endzustand mit geländegleich festgelegt wird.

Das Potenzial zur Grundwasserneubildung liegt mit 150-200 mm/a in einem mittleren Bereich.

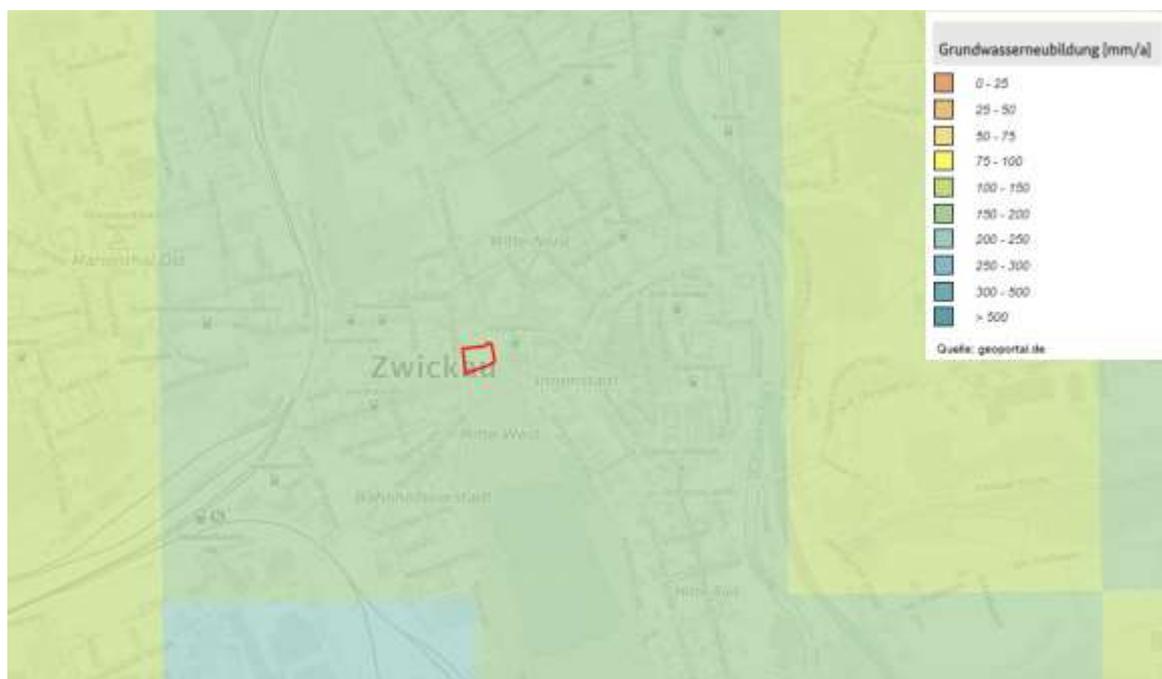


Abb.: Grundwasserneubildung | o. M.

Im nördlichen Plangebiet verläuft unterirdisch der Marienthaler Bach. Zusätzlich verläuft der Mittelgrundbach, ebenfalls unterirdisch, von Süden nach Nordosten, wo beide Wasserläufe außerhalb des Geltungsbereichs zum Moritzbach zusammenfließen.

6.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Klimatische Daten liegen für den Untersuchungsraum selbst nicht vor. Im bundesdeutschen Vergleich zählt der Untersuchungsraum mit einem Jahresniederschlag zwischen 422 l/qm und 813 l/qm

bzw. durchschnittlich 704 mm im Jahr pro Quadratmeter (Deutscher Wetterdienst, Datenbasis 1991 bis 2020, Jahreswerte für Lichtentanne, Landkreis Zwickau) zu den Standorten mit mittleren Niederschlagsmengen und einer ausgeglichenen ökologischen Wasserbilanz. Wobei die mittleren Niederschlagssummen zunehmend einen höheren Starkregenanteil aufweisen.

Einzelhandelsflächen zählen jedoch aufgrund ihres hohen Versiegelungsanteils zu den Belastungsgebieten, wobei im Plangebiet bereits eine solch hohe Versiegelung (98 %) vorliegt.

Für das Stadtgebiet von Zwickau liegt eine Klimafunktionskarte vor, welche helfen soll, das städtische Klima in seiner Gesamtheit zu erfassen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtklimas (orange). Dieses wird geprägt durch eine dichtere und höhere Bebauung und damit ein Versiegelungsgrad von 50 % bis 70 %. Der Bereich wird durch Blockrandbebauung geprägt und begünstigt durch schlechte Belüftung die Entstehung von Wärmeinseln. Innerhalb des Plangebietes ist eine mäßige (schräg rot schraffiert) bis hohe Überwärmung (gekreuzt rot schraffiert) dargestellt. Die Schraffierung ist abhängig von dem Bauvolumen und der Versiegelung.

Durch die Humboldtstraße, östlich des Plangebietes, führt eine lufthygienisch belastete Luftleitbahn (roter Pfeil) entlang. Diese bringt Kühlung, durch das am südlich liegenden Schwanenteich befindliche Kaltluftentstehungsgebiet (blau schraffiert), jedoch keine Frischluft aus der Umgebung, in das Stadtgebiet. Am Schwanenteich ist das Klima innerstädtischer Grünflächen prägend (grün).



Abb.: Auszug aus der Klimafunktionskarte der Stadt Zwickau, Geltungsbereich weiß dargestellt | o. M.

Zur Lufthygiene liegen keine Messdaten für den Standort vor. Es wird davon ausgegangen, dass keine Vorbelastungen vorliegen, da aus der Beteiligung des Landkreises (Sachgebiet Immissionsschutz) keine Hinweise auf immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigende Belange im Plangebiet selbst bzw. im unmittelbaren Umfeld erteilt wurden.

Zusammenfassend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 von durchschnittlicher Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene. Es liegt weder in einer für die Stadt Zwickau relevanten Luftaustauschbahn, noch zählt es zu den Gebieten mit Luft verbessernder Wirkung.

6.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist geprägt durch die Gebäude, den erheblichen Anteil an voll-versiegelten Stellplatzflächen sowie der ehemaligen Zentralhaltestelle mit vollflächig versiegelten Flächen und großflächigen Überdachungen.

Die Bewertung des Landschaftsbildes richtet sich nach den folgenden Kriterien:

- Strukturvielfalt
- Eigenart
- Naturnähe
- Erholungseignung

Die Ausstattung an Identifikation schaffenden Strukturen (Baumreihen, Gehölzgruppen) innerhalb des Plangebietes ist unterdurchschnittlich. Maßgeblich sind die Platanen an der Stiftstraße, da diese aufgrund ihrer Ausprägung als Landschaftsbild prägend einzustufen sind. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist das Kriterium der Naturnähe zu verneinen. Die Strukturvielfalt ist aufgrund der Gebäude gegeben.

Für die Erholung ist das Plangebiet nicht geeignet, da es keine attraktiven Aufenthaltsräume bietet.

6.2.8 Biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation von Flora und Fauna folgende Schlüsse ableiten:

Die Artenzahl im Untersuchungsgebiet ist unterdurchschnittlich. Ebenso die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotoptypen. Die kaum vorhandene biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet ist auf anthropogene Einflüsse zurückzuführen.

6.2.9 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt vollständig außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich östlich der Innenstadt (LSG „Am Röhrensteg“).



Abb.: Schutzgebiete | o. M.

6.2.10 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang. Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit sind die Lärmemissionen aus dem herantretenden Einzelhandel.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine Schallimmissionsprognose erarbeitet und die Lärmemissionen und -immissionen (GAF Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen) beurteilt. Die Gutachter kommen zum Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Vorbelastung aufgrund der gewerblichen Nutzung durch den bestehenden Einzelhandel zu verzeichnen ist. Die derzeitigen Emissionen sind im Hinblick auf die umliegenden Wohn- und Mischnutzungen untersucht worden.

Für das Plangebiet liegen innerhalb des Geltungsbereichs weder schutzwürdige Nutzungen noch relevante Immissionen vor, die auf das Plangebiet einwirken.

Für Erholungszwecke ist die bestehende Einzelhandelsfläche nicht geeignet bzw. wenig attraktiv. Die Markthalle und die ehemalige Zentralhaltestelle werden sporadisch zum Kurzaufenthalt im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsangebot genutzt. Die öffentlich nutzbare, jedoch private Verkehrsfläche zwischen Stiftstraße und Humboldtstraße im Norden des Plangebiets stellt eine wichtige Verbindung dar.

6.2.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die drei u-förmig angeordneten und verbundenen Gebäude im Plangebiet stehen unter Denkmalschutz und sind Teil des Kulturdenkmals Kreiskrankenstift Zwickau (später Königliches Krankenstift Zwickau), dem ältesten Krankenhaus der Stadt Zwickau (vgl. 2.5 Historische Entwicklung des Plangebiets).

Es handelt sich um den bedeutendsten Gebäudekomplex des heute noch existierenden Baubestandes des ehemaligen Kreiskrankenstiftes. Die hohen Giebel wurden in Anlehnung an die deutsche Renaissance errichtet und die Fassaden sind vielfarbig und steinsichtig gestaltet.

Die Gebäude sind aus denkmalpflegerischer Sicht für die Stadt Zwickau von hoher stadt-, sozial- und baugeschichtlicher Bedeutung. Die Erhaltung und Weiternutzung der Gebäude, auch aufgrund der zentralen Lage ist von großem Interesse.

6.2.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der aktuellen Nutzungen auszugehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet auch weiterhin als Standort für Einzelhandel genutzt. Eine wesentliche Veränderung der Biotoptypen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht zu erwarten, da bei Fortführung der heutigen Nutzungen die Nutzungs- und Pflegeintensität der jeweiligen Grundstücksteile aufrechterhalten wird.

Bei fortschreitender Nichtnutzung der Zentralhaltestelle könnte es aufgrund des Potenzials an Nischen zu einer Besiedelung bzw. Nutzung der Nischen durch Europäische Brutvögel oder Fledermäuse kommen. Dieses Potenzial ist aufgrund des geringen bis nicht vorhandenen Nahrungsangebots jedoch sehr begrenzt.

Biologische Vielfalt / Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Fall einer Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der durch Versiegelung gekennzeichneten Freiraumnutzungen im Bereich des Einzelhandels zu rechnen. Entsprechend käme

es zu einem weitgehenden Status Quo der biologischen Vielfalt innerhalb des Plangebietes. Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner Veränderung des „Nichtschutz-Status“ im Plangebiet zu rechnen.

Schutzgut Fläche / Boden

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortsetzung der bestehenden Nutzungen und Flächenversiegelungen auszugehen.

Schutzgut Wasser

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden Einzelhandelsnutzung auszugehen. Der Status Quo wäre mit einer weiterhin geringen Grundwasserneubildungsrate im Bereich der Parkplatzfläche verbunden.

Schutzgut Klima / Luft

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben unter der Voraussetzung der Fortführung der Einzelhandelsnutzung und dem Fortbestand deren klimatischen Belastungsfunktion erhalten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben unter der Fortführung der Einzelhandelsnutzung und dem eintretenden Verfall der Zentralhaltestelle die Wertigkeiten für das Orts- und Landschaftsbild unverändert erhalten bzw. könnten sich gegenüber dem Status Quo verschlechtern.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht die Gefahr des Leerstands und eines damit einhergehenden Verfalls der denkmalgeschützten Gebäude.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Ermittlung der Beeinträchtigungen bzw. des Eingriffs erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbalargumentativ. Folgende Beeinträchtigungen können vorliegen:

- baubedingte Anlagen wie Baustelleneinrichtungen sowie zum vorübergehenden Aufenthalt dienende Tagesunterkünfte stellen in der Regel keine Eingriffe in die Natur und die Landschaft dar und müssen somit nicht ausgeglichen werden.
- anlagenbedingte Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden vorrangig durch Flächeninanspruchnahme hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Veränderungen des Landschaftsbildraumes und Störung von Sichtbeziehungen entstehen.
- betriebsbedingte Auswirkungen können insbesondere durch Schall- und Schadstoffimmissionen auf den Naturhaushalt bzw. dessen Leistungsfähigkeit entstehen.

6.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Da die Begehung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen erfolgte, wurde dabei auch eine Einschätzung des vorhandenen Potenzials für das Vorkommen betroffener Arten vorgenommen. Reichen die derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisse nicht aus, so wird bei der Beurteilung der projektbedingten Auswirkungen im Zweifelsfall eine Erheblichkeit angenommen (Worst-Case), wodurch erhöhte Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Durch den geplanten Rückbau der ehemaligen Zentralhaltestelle Zwickau kommt es bau- und anlagebedingt zum Totalverlust von potenziellen Nistmöglichkeiten. Während der Brutzeit besteht außerdem die Gefahr der Tötung von nicht flüggen Jungtieren bzw. der Zerstörung von Gelegen.

Um zu vermeiden, dass Brutvögel bei der Brut gestört, Gelege zerstört bzw. flugunfähige Jungvögel getötet werden, sollten alle Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, stattfinden. Bei einem Beginn des Rückbaus während der Brutzeit von Vögeln, also zwischen Anfang März und Ende September, ist die Haltestelle zwingend im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung vor dem Abriss auf Anwesenheit von Brutvögeln zu untersuchen, um die potenzielle Tötung von Jungvögeln zu vermeiden. Sollten Brutplätze mit Eiern bzw. Jungvögeln vorgefunden werden, so ist deren Ausflug abzuwarten.

Durch den Rückbau der ehemaligen Zentralhaltestelle kommt es zum Totalverlust von potenziellen Nistmöglichkeiten, sodass als Ersatz folgende Nistkästen an Bäumen, vorzugsweise in der südlich gelegenen Parkanlage, angebracht werden müssen:

- 2 Nistkästen für Kleinmeisen (Art. Nr.: M2-27) o. Ä. der Fa. Hasselfeldt
- 2 Nistkästen für Nischenbrüter (Art. Nr.: NBH) o. Ä. der Fa. Hasselfeldt
- 2 Nistkästen für Stare & Gartenrotschwänze (Art. Nr.: STH) o. Ä. der Fa. Hasselfeldt
- 1 Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 18 mm FLH-DV18 o. Ä. der Fa. Hasselfeldt
- 1 Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel FSPK o. Ä. der Fa. Hasselfeldt

Geeignete Montageorte sind im Zuge einer Ökologischen Baubegleitung zu planen. Neben den Ersatznistkästen werden durch die geplanten Bepflanzungen (zwei Pflanzinseln im Bereich der ehemaligen Zentralhaltestelle und eine Baumreihe entlang der Humboldtstraße) zusätzlich Strukturen geschaffen, die als Bruthabitate genutzt werden können (vgl. Anlage 6).

6.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich aus der jeweiligen Baufeldfreimachung/ -vorbereitung. Dabei sind nicht nur die Gebäudeerweiterungen oder der Gebäudeneubau relevant, sondern auch die Vorbereitung für den Abriss der Zentralhaltestelle sowie des Zugangs der Unterführung und die Anlage des öffentlichen Geh- bzw. Radweges und der damit einhergehende Eingriff in das Bodenrelief und dessen Pflanzendecke in der unmittelbaren Umgebung.

Anlagenbedingt sind folgende Biotoptypen zu erwarten:

- Dienstleistungs- und Handelsflächen (in Betrieb) mit geringem Grünanteil
- Baumgruppen und Baumreihen

Anlagenbedingt kommen zwei, die neue Stellplatzfläche gliedernde, Pflanzinseln mit je drei bzw. vier Bäumen hinzu. Zusätzlich sollen an der Humboldtstraße insgesamt fünf Baumpflanzungen als Reihe erfolgen. Für den geplanten Anbau ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen entstehen im Plangebiet durch die zu erwartende Pflege (Intensität). Diese werden jedoch nicht über das bereits bestehende Maß hinaus gehen.



Abb.: Lageplan mit Freiflächenplanung, Stand: August 2022 | o. M.²³

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Aufgrund von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen während der Bauzeit kommt es zu einem baubedingten temporären Flächenverbrauch, der über die anlagenbedingten Auswirkungen hinaus geht. Dieser wird sich insbesondere auf später von Bebauung frei zu haltende Flächen (zu begründende Flächen z. B. für die Rückhaltung des Niederschlagswassers) beziehen. Auch im Bereich des neu zu errichtenden Gehweges zwischen Humboldtstraße und Stiftstraße und des neu zu errichtenden Radweges an der Stiftstraße kommt es zu zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, die über die eigentlichen Anlagen hinaus gehen.

Mit Abschluss der Baumaßnahmen wird diese zusätzliche Flächeninanspruchnahme beendet, so dass kein zusätzlicher (dauerhafter) Flächenverbrauch stattfindet. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht ersichtlich.

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit dem geplanten Sondergebiet für Einzelhandel geht keine zusätzliche Versiegelung einher. Aufgrund der Bodenbelastungen werden die privaten Grünflächen, zum Schutz des Grundwassers, mit einer nicht wasserdurchlässigen Lehmschicht hergestellt. Die Pflanzinseln können Niederschlagswasser zwischenspeichern und verdunsten, überschüssiges Niederschlagswasser wird in den Mittelgrundbach eingeleitet (siehe Anlage 8). Damit wird die innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion des Bodens lediglich geringfügig gesteigert. Baubedingte Auswirkungen sind aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades nicht zu erwarten.

²³ cproject ingenieure GmbH, Stand: Oktober 2022

Anlagenbedingt kommt es durch die zu erwartende zusätzliche Bebauung im Sondergebiet zu keinen erheblichen Auswirkungen.

Mit den Baumpflanzungen kommt es zu Boden verbessernden Maßnahmen, die sich, wenn auch nur in einem geringen Umfang, positiv auf die Entwicklung des Schutzgutes Boden auswirken.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da von den planerisch vorbereiteten Nutzungen keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden ausgehen.

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Abriss- oder baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz gilt die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung. Für Privatgrundstücke gilt im Land Sachsen die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung.

Gemäß des durchgeführten Entwässerungsgutachtens ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich. Zusätzlich ist die Versickerung von Niederschlagswasser, durch den erhöhten Schwermetallgehalt (Arten) und die erhöhten Strahlenwerte in der Magerbetonschicht nicht schadlos möglich.

Durch den anlagebedingten hohen Versiegelungsgrad sowie den Bodenverhältnissen wird das Niederschlagswasser rückgehalten und gedrosselt in den Mittelgrundbach eingeleitet (siehe Anlage 8). Als positiv wirkend werden die Pflanzmaßnahmen gesehen, welche zur Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und insbesondere die Verdunstung fördern sollen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe, die mit Wasser gefährdenden Stoffen Umgang haben, zugelassen werden.

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Baubedingt gehen keine klimatisch relevanten Vegetationsstrukturen (Biovolumen) mit der Vorbereitung der Nutzungsintensivierung verloren.

Die Versiegelung von Flächen führt anlagebedingt zu kleinklimatischen Änderungen durch eine Verminderung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen der vorhandenen Fläche (Temperatur und Feuchtigkeit). Beide Faktoren bleiben jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima innerhalb des Plangebietes, welches bereits heute zu einem hohen Grad versiegelt ist. Die kleinklimatischen Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung werden zudem durch Neupflanzungen von Bäumen auf dem PKW-Stellplatz (in zwei Pflanzinseln mit Sträuchern und Baumpflanzungen) und Bäumen an der Humboldtstraße sowie der Stiftstraße vermindert.

Eine anlagenbedingte Minderung der Durchlüftung des Plangebietes ist nicht zu erwarten, da der Neubau sich direkt an das bestehende Gebäude anschließt und die Stellplatzanlage eine Durchlüftung zulässt. Infolge des Rückbaus der Überdachungen der Zentralhaltestelle wird jedoch die Verschattung auf dem Vorplatz (PKW-Stellfläche) insgesamt geringer ausfallen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe zugelassen werden, die klimawirksame Emissionen erzeugen.

Während der Baumaßnahme wird die Luftqualität des Plangebiets durch baubedingte Staubentwicklung belastet. Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen lassen jedoch keine erheblichen anlagebedingten lufthygienischen Belastungen erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Durch die Erweiterung des Flächenangebots für großflächigen Einzelhandel werden sich die Verkehrsbelastung auf der Humboldtstraße und somit die Belastung mit Stickoxiden und Feinstaub, wenn überhaupt, nur geringfügig erhöhen. Der Standort ist sowohl an das ÖPNV-Netz angeschlossen als auch künftig mit Radwegen gut erschlossen. Eine Überschreitung von Grenzwerten aufgrund von betriebsbedingten Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

6.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Abrissbedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind erst zum Zeitpunkt des Rückbaus der Zentralhaltestelle sowie des nördlichen Einganges zur Unterführung zu erwarten.

Durch die Vorbereitung der Baumaßnahmen (z. B. Abbruch der Haltestelle und des nördlichen Zugangs zur Unterführung) wird das Orts- und Landschaftsbild baubedingt und anlagebedingt verändert.

Anlagebedingt verändert sich das Orts- und Landschaftsbild durch den geplanten Anbau an der Nordseite der Markthalle sowie die Veränderung im Bereich des Atriums. Auch die Baumpflanzungen haben anlagenbedingte positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Anstelle eines „steinernen“ Gesamteindrucks wird – mit dem Abriss der Zentralhaltestelle sowie des nördlichen Zugangs zur Unterführung und der Neugestaltung der Fläche und angrenzenden Straßenräume mit Laubbäumen – der Blick auf das denkmalgeschützte Gebäudeensemble freigestellt und die vorgelagerte Stellplatzfläche begrünt. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass nach Realisierung der Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes verbleiben.

Von Festsetzungen in den Baugebieten gehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

6.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet sind nicht zu erwarten, da keine für konkret vor Ort nachgewiesenen Tiergruppen ihres Nahrungs- und Lebensraums beschnitten werden (kein Habitat- und Nahrungsraumverlust).

Anlagenbedingt könnte es zu einer geringfügigen Verbesserung der biologischen Vielfalt kommen, da mit Festsetzung der Gehölzliste, heimische Straucharten angepflanzt werden und so die heimische Fauna Berücksichtigung findet. Zudem betreffen die artenschutzfachlich empfohlenen Maßnahmen nicht nur die angrenzende Parkanlage, sondern es wird auch für das Plangebiet selbst eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Mit einer extensiven Dachbegrünung kann ebenfalls eine Erhöhung der biologischen Vielfalt einhergehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Bestandsnutzung bereits auf eine an das Stadtgebiet und die damit verbundenen Lebensräume verbundenen Arten abstellt.

6.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind von den bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen, die mit einer Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 120 einhergehen, nicht betroffen.

6.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Landschaftsbezogene Erholung

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel wird ein bestehender Standort geringfügig erweitert. Positiv zu bewerten ist die für den Fußverkehr geplante Verbindung (Gehweg) zwischen der Humboldtstraße und der Stiftstraße an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Bezogen auf die landschaftsbezogene Erholung gehen von der Planung des Bebauungsplans keine relevanten negativen Auswirkungen abris-, bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Art aus, da die aktuellen und künftigen Nutzer weiterhin keine Erholungsnutzung in Anspruch nehmen.

Gesundheit (Lärm)

Im Geltungsbereich ist eine betriebsbedingte Vorbelastung aufgrund der gewerblichen Nutzung durch den bestehenden Einzelhandel zu verzeichnen. Die derzeitigen und zukünftigen Emissionen sind im Hinblick auf die umliegende Wohn- und Mischnutzung im Rahmen einer Schallimmissionsprognose ermittelt worden. Für das Plangebiet liegen innerhalb des Geltungsbereiches weder schutzwürdige Nutzungen noch relevante Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, vor.

Die Ergebnisse der Berechnungen (Zusatzlast, Ausgangs-Variante) der Schallimmissionsprognose zeigen, dass bei einem geplanten Betrieb der Anlage unter den getroffenen worst-case-Annahmen und Randbedingungen (insbesondere unter der Maßgabe der LKW-Nachtanlieferungen) die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel nachts um bis zu 15 dB, die der Spitzenpegel nachts um bis zu 10 dB überschritten werden können. Ursachen der nächtlichen Richtwertüberschreitungen sind der nächtliche LKW-Verkehr (inkl. LKW-Kühlaggregate) bzw. die nächtlichen LKW-Entladungen am Entladebereich der Anlage.

Es müssen betriebliche Maßnahmen erfüllt werden, um den Schutzansprüchen der angrenzenden Nutzungen gegenüber dem Betrieb des großflächigen Einzelhandels Rechnung zu tragen:

Folgende Betriebseinschränkungen sind gemäß der Schallimmissionsprognose maßgeblich:

- Verzicht auf nächtliche LKW-Anlieferungen (zwischen 22:00 und 06:00 Uhr)
- Realisierung des Nutzungsverbots der östlich gelegenen Einkaufswagen-Stapelbox nach 22:00 Uhr
- Realisierung des Nutzungsverbots sämtlicher Markt-Zufahrten nach 22:00 Uhr

Hinsichtlich der Beurteilung des Anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen auf der Stiftstraße ist festzustellen, dass mit Beurteilungspegeln am Immissionsbereich Stiftstraße von ca. 55 dB(A) tagsüber und ca. 45 dB(A) nachts die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV (64/54 dB(A) tagsüber/nachts für Mischgebiete) jeweils deutlich unterschritten werden.

Auf Grund der vielfältigen Worst-Case-Annahmen – insbesondere zu den Verkehrsfrequenzen des Marktes – ist die Qualität der Prognose des Anlagenbetriebes nach TA Lärm (die Prognoseunsicherheit beträgt im Allgemeinen 3 dB) hinsichtlich der ausgewiesenen Werte der Geräuschimmissionen mit < 1 dB für die Obergrenzen des Vertrauensbereiches anzugeben.

6.3.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben insofern nicht berührt, als es im Vorfeld des Bebauungsplans zahlreiche Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde gab, die in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen sind.

Durch den Abriss der Zentralhaltestelle und die vorgesehenen Baumpflanzungen wird der Ort aufgewertet und die Sicherheit des Baudenkmals erhöht.

6.3.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da es sich um ein vergleichsweise kleines Baugebiet westlich des Stadtkerns von Zwickau mit entsprechenden anthropogenen Vorbelastungen handelt. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

6.3.13 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen, die die Luftqualität belasten können, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Hier sind die gesetzlichen Vorgaben der EnEV 2017 sowie des Immissionsschutzes im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Weitere Aussagen sind aufgrund der Erstellung eines Angebotsbebauungsplans nicht möglich.

6.3.14 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bestehenden rechtlichen Regelungen sind hierzu ausreichend.

6.3.15 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.3.16 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Für die Stadt Zwickau liegen keine Informationen vor, dass die durch die Europäische Union festgelegten Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM₁₀ und Stickstoffdioxid NO₂ überschritten werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese einen erheblichen negativen Einfluss auf die Luftqualität im Stadtgebiet von Zwickau haben könnten und zu Grenzwertüberschreitungen führen.

6.3.17 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

Weitere Aussagen sind aufgrund der Erstellung eines Angebotsbebauungsplans nicht möglich.

6.3.18 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar. Für die künftigen Bauvorhaben werden übliche Abfälle entstehen.

6.3.19 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben oder auf die die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben können.

Das Plangebiet befindet sich weitgehend außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Der südöstliche Geltungsbereich ist geringfügig bei einem Extremhochwasser (HQ300) mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 300 Jahren betroffen (vgl. 2.7 Topographie, Geologie, Hydrologie).

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

6.3.20 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindegebiet der Stadt Zwickau. An den Geltungsbereich grenzen Mischgebietsflächen sowie westlich eine Wohngebietsfläche und östlich ein Kerngebiet an.

Es ergeben sich aus dem Bebauungsplan keine Summationseffekte, da sich keine kumulierenden Plangebiete in der Nachbarschaft befinden.

6.3.21 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der städtebauliche Vertrag sichern ab, dass der vorhandene Baumbestand größtenteils erhalten wird. Weiterhin wird die PKW-Stellplatzanlage bei Umsetzung der Vorhaben künftig vermehrt von Bäumen beschattet. Der mit der Erweiterung des Einzelhandelsmarktes verbundene Anbau soll eine extensive Dachbegrünung erhalten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

6.3.22 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei den durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (Sondergebiet für Einzelhandel sowie öffentliche und private Verkehrsflächen) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

6.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Durch die Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans werden bei Umsetzung der in Kapitel 6.3.1 benannten Maßnahmen (bzw. der im Artenschutzgutachten getroffenen Maßnahmen und Hinweise) keine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Dennoch sollte soweit möglich zusätzlicher Lebensraum für die Avifauna geschaffen werden und vor Beginn von Baumfällungen oder Abriss von Gebäuden eine Begehung eines Sachverständigen auf mögliche Fledermaus- und Brutvogelquartiere erfolgen.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Regelungen im Rahmen der weiteren Genehmigungsverfahren zu beachten.

Grundsätzlich gilt auf Baugenehmigungsebene, dass der Vorhabenträger bei der Betroffenheit von dauerhaft geschützten Lebensstätten rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen hat. Dabei sind die Kartierungsergebnisse und das Konzept für den ökologischen Ausgleich der betroffenen Lebensstätten vorzulegen.

Ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Unabhängig zum Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird außerdem ein Hinweis zu insektenfreundlichem Licht aufgenommen.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidungen gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

6.5.1 Einleitung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1 Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

6.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch folgende Regelungen berücksichtigt:

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme einer mit Gebäuden und einer Zentralhaltestelle bestandenen Fläche im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Weiterhin werden nach Abriss der Zentralhaltestelle sowie der nördlichen Zuwegung zur Unterführung Baumpflanzungen erfolgen, sodass eine höhere Beschattung der künftigen Stellplatzanlage sowie der Humboldtstraße künftig gewährleistet wird. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima soll der geplante Anbau eine Dachbegrünung erhalten.

6.5.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Mit der vorgesehenen Planung wird im Sondergebiet die sogenannte Kappungsgrenze von 0,8 bezogen auf die Gesamt-GRZ überschritten, die Baugebietsfläche weist derzeit einen Versiegelungs- und Überbauungsgrad von 99,7 % auf, lediglich 20 m² sind unversiegelt. Die textliche Festsetzung erlaubt eine Überschreitung der Kappungsgrenze bis zu einer Gesamt-GRZ von 1,00, eine Entsiegelung innerhalb der Baufläche findet nicht statt.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet sieht die Planung eine Entsiegelung um etwa 2,5 % auf einen Versiegelungs- und Überbauungsgrad der Gesamtläche von ca. 95 % vor, was einer Entsiegelung von etwa 240 m² entspricht. Die Entsiegelung wird durch die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen erreicht.

6.5.3.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit dem Bebauungsplan werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes betreffen können (vgl. §§ 14, 15 BNatSchG, § 9 SächsNatSchG).

6.5.3.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „[...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist daher nicht die planungsbedingte Entwicklung im Vergleich mit dem Status Quo, sondern jene in Bezug auf das bislang geltende Planungsrecht und dessen zulässige Auswirkungen darzustellen und zu bewerten.

6.5.3.3 Planungsrechtliche Einschätzung

Das gesamte Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Zwickau. Für diese Flächen gilt § 34 BauGB. Entsprechend ist der Eingriff bei der Berechnung der Kompensationsmaßnahmen nicht zu berücksichtigen.

6.5.3.4 Eingriffsbilanzierung

Mit der Planung ist kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Eine Bilanzierung entfällt daher.

6.5.3.5 Kompensationsmaßnahmen

Da es mit der Planung zu keinen erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft kommt, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.5.3.6 Ausgleichsentscheidung

Ziel des Freiraumkonzeptes ist es zusätzliches Grün- bzw. Biovolumen innerhalb des Plangebietes zu schaffen, welches der Entwicklung aller biotischen und abiotischen Schutzgütern Rechnung trägt. Kompensationsmaßnahmen aufgrund eines Eingriffs in Natur und Landschaft sind hingegen nicht erforderlich. Die geplanten Baumpflanzungen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages bzw. durch die Stadt Zwickau gesichert.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Sicherung des untergenutzten, defizitären Standortes in Innenstadtnähe im Sinne einer Bestandsicherung und -fortschreibung. Demzufolge führt die Aufstellung des Bebauungsplanes zu einer nachhaltigen Aufwertung. Andere Standorte in gleichwertiger Lage stehen nicht zur Verfügung.

Planungsalternativen bestehen, abgesehen von der „Nullvariante“, der Beibehaltung der aktuellen Situation, insofern nicht.

6.7 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, der ein Nutzungskonzept für einen Einzelhandelsstandort zugrunde liegt. Die zulässigen Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands. Für weitere Schutzgüter wurden die vorliegenden Gutachten zum Artenschutz, zum Baugrund und zum Schall / Lärm ausgewertet. Weiterhin erfolgte eine Auswertung des sächsischen Geoportals bezogen auf die abiotischen Schutzgüter.

6.9 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

6.9.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten Sonderregelungen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (wenige technische Lücken, wenige fehlende Kenntnisse) bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrunde liegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten. Es erfolgen zudem regelmäßig auf Gemeindeebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Sollten sich hier wider Erwarten im Hinblick auf die Verkehrsprognose und daraus resultierend auf die Lärmbelastung und/oder die Belastung mit Luftschadstoffen andere Entwicklungen ergeben, muss ohnehin mit Maßnahmen reagiert werden, die über das Plangebiet hinaus gehen (Lärmaktionsplan/Luftreinhalteplan). Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Im Rahmen der Bauantragstellung sind, sofern Bäume nicht erhalten werden können, Fällanträge zu stellen, deren Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren überwacht wird. Entsprechendes gilt, wenn separat Fällanträge gestellt werden.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

6.9.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung und Aufwertung eines Einzelhandelsstandorts in Zwickau geschaffen.

Bestand

Es handelt sich im Wesentlichen um einen bereits bebauten Einzelhandelsstandort in einem denkmalgeschützten Gebäudeensemble. Gleichfalls Bestandteil ist eine stark versiegelte, nicht mehr in

Nutzung stehende Zentralhaltestelle an der Humboldtstraße. Die wenigen nicht versiegelten Freiflächen sind Standorte von Straßenbäumen bzw. dienen der Anpflanzung von Abstandsgrün (Ziersträucher). Sie sind teilweise auch durch ruderalen Bewuchs gekennzeichnet.

Umweltprüfung

Aufgrund des hohen Überbauungs- und Versiegelungsanteils sind alle Schutzgüter bereits nachhaltig beeinträchtigt. Aufgrund der betriebsbedingten Auswirkungen sind zeitliche Beschränkungen für den Anlieferverkehr sowie die Nutzung des Kundenparkplatzes notwendig, um den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes Rechnung zu tragen.

Weiterhin waren aufgrund des Denkmalschutzes Abstimmungserfordernisse zu berücksichtigen.

Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde bei der aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung berücksichtigt. Es liegen keine kompensationsrelevanten Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

6.10 Quellenangaben

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

sowie Anlage 2, 5 und 6 zur Begründung des Bebauungsplanes (vgl. 9. Anlagen)

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Zwickau entstehen aus dem Bebauungsplan keine unmittelbaren Kosten. Die Planungskosten sowie die Umsetzung der ermöglichten Vorhaben in den Baugebieten werden durch den Projektträger erbracht.

7.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Zur Prüfung schädlicher Umwelteinwirkungen, insbesondere im Sinne des § 3 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (vgl. Anlage 2). Es wurden Auswirkungen auf die, an den Geltungsbereich angrenzenden, Nutzungen ermittelt. Ebenso wurde die bestehende und zukünftige Schallbelastung für den Geltungsbereich fachgutachterlich bewertet. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Bewertung wurde festgestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet sind und unter Wahrung von Auflagen die gesetzlich vorgegebenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Die Auflagen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

7.3 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sind nicht zu befürchten. In der Verkehrsuntersuchung (vgl. Anlage 3) wurde nachgewiesen, dass die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung gewährleistet ist und das vorhandene Verkehrsnetz unter Maßgaben leistungsfähig ist. Die Anbindung an den ÖPNV und das Radverkehrsnetz der Stadt ist hervorragend. Auch die mediale Erschließung ist aufgrund der Bestandsnutzung gesichert, weitere Kapazitätsengpässe bei Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie beispielsweise der Feuerwehr sind durch das Vorhaben nicht zu befürchten.

7.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr, den Rad- und Fußverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr untersucht, bewertet und Empfehlungen zu Maßnahmen formuliert (vgl. Anlage 3 und Pkt. 4.2).

Aufgrund der Einstellung der Zentralhaltestelle und damit in Verbindung stehend, die Neuorganisation des ÖPNV erfolgte im Rahmen der Verkehrsuntersuchung die Empfehlung, Regionalbus-Haltestellen in die Alte Reichenbacher Straße zu verlegen. Derzeit erfolgt hierzu die Planung zur Herstellung von drei neuen, barrierefreien Bushaltestellen.

Zur Förderung des Radverkehrs in Zwickau wurde die Verknüpfung des gemeinsamen Geh- und Radweges zwischen „Marianthaler Fußweg“ und Schwanenteich empfohlen. Die Ausführung der Radverkehrsanlage befindet sich bereits im Bau, die Flächen hierfür sind im Bebauungsplan vorgesehen.

Im Hinblick auf die Erschließung des Standortes mit privaten KFZ erfolgt eine Neuordnung der Zufahrtssituation über die im Bebauungsplan ausgewiesene private Verkehrsfläche der verlängerten Spiegelstraße. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter den empfohlenen Maßgaben die vorhandenen umliegenden Straßen nicht überlastet oder ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen werden.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens und dem Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes gewährleistet bleibt. Die Situation für den ÖPNV sowie den Fuß- und Radweg erfährt eine Verbesserung innerhalb und im direkten Umfeld des Bebauungsplangebietes.

7.5 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes

Im Verträglichkeitsgutachten (vgl. Anlage 1) wurden die Umverteilungseffekte auf die nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstandorte innerhalb des Stadtteils Mitte-West sowie innerhalb der angrenzenden Stadtteile untersucht. Auf die im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes des EZK 2035 als nicht städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte festgestellte Bestandsmärkte findet diese Betrachtung keine Anwendung. So ist aufgrund einer Umverteilungslast von rund 22,9 % für den Bestandsmarkt „Konradstraße/Crimmitschauer Straße“ mit einem Betriebsabgang zu rechnen, was jedoch städtebaulich vertretbar ist. Räumliche Versorgungslücken und eine Funktionsschwächung der Nahversorgung für den Stadtteil Mitte-West ist in der Folge nicht zu erwarten.

Für den innerhalb des Stadtteils Mitte-West gelegenen Discounter bestehen Umverteilungsquoten von 9 % und damit unterhalb des kritischen Schwellenwertes von 10 %. Ebenso liegen die Umverteilungsquoten für die beiden, innerhalb des angrenzenden Stadtteils Mitte-Innenstadt liegenden Nahversorgungsstandorte mit 7,7 % und 6,5 % weit unterhalb des kritischen Schwellenwertes. Betriebsschließungen und damit verbunden, eine Funktionsschwächung der Nahversorgung, sind insofern nicht zu befürchten.

Für den Nahversorgungsstandort „Clara-Zetkin-Straße“, ein Vollsortimenter im angrenzenden Stadtteil Mitte-Nordvorstadt, wird eine Umverteilungsquote von rund 10,8 % ermittelt. Diese vergleichsweise hohe Umverteilung resultiert vorrangig aus einer Rückbindung derjenigen Kaufkraft, die der Bestandsmarkt bislang außerhalb seines eigenen Nahbereiches aus dem Nahbereich Mitte-West gebunden hat. Da innerhalb der Stadtteile Mitte-West und Mitte-Nord bislang keine Lebensmittel-Vollsortimenter vorhanden sind, konnte der Bestandsmarkt in diesen Stadtteilen eine hohe Marktdurchdringung erzielen. Zugleich übernimmt der Bestandsmarkt „Clara-Zetkin-Straße“ als einziger Lebensmittelmarkt im Stadtteil Mitte-Nordvorstadt dessen Versorgung und verschafft ihm eine dominante Marktposition sowie ein weit überdurchschnittliches Umsatzniveau, bezogen auf die Nachfrage seines eigenen Nahbereiches. Hinzu kommt, dass die Stadt Zwickau mit einem weiteren Bevölkerungsanstieg im Nahbereich Mitte-Nord rechnet, was mit einer Zunahme der Nachfrage verbunden sein wird.

Das Verträglichkeitsgutachten kommt insofern zu dem Ergebnis, dass für den Bestandsmarkt „Clara-Zetkin-Straße“ die zu erwartenden Umsatzumverteilungen kompensierbar sind. Eine Betriebsaufgabe sowie eine Funktionsschwächung hinsichtlich der Nahversorgung der Bevölkerung, die unmittelbar auf das Planvorhaben zurückzuführen sind, werden mit Sicherheit ausgeschlossen. Das Ergebnis stimmt mit dem EZK 2035 überein.²⁴

7.6 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden

Die Verträglichkeit des Planvorhabens mit den zentralen Versorgungsbereichen und den Standorten der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Zwickau selbst und den Nachbargemeinden bzw. -städten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wurde im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens ermittelt (vgl. Anlage 1). Demnach sind Umverteilungseffekte innerhalb des nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereiches, insbesondere für kleinteilige Anbieter der Äußeren Plauenschen Straße, die Nahrungs- und Genussmittel als Haupt-, Neben- und Randsortimente führen, zu erwarten. Wechselwirkungen bleiben jedoch mit 6,9 % Umverteilungsanteil weit hinter dem Schwellenwert von 10 % zurück, ab dem die Rechtsprechung von einem Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen ausgeht. Betriebsaufgaben, die auf das Planvorhaben zurückgehen sowie eine damit verbundene Funktionsschwächung der Nahversorgung des Nahbereiches Mitte oder gar des Innenstadtzentrums als Ganzes sind daher nicht zu befürchten. Aufgrund der Lage des Planvorhabens am Innenstadtring entfällt ein Umsatzanteil von 8 % auf Durchreisende. Angesichts der unterschiedlichen Wohnorte der Durchreisenden verteilen sich diese Umsätze auf mehrere Standorte und sind daher für keinen Standort des Zwickauer Stadtgebietes oder

²⁴ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Zwickau 2035, S. 135 ff.

des Umlandes geeignet, Umverteilungseffekte oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 1 % auszulösen. Städtebaulich negative Auswirkungen können daher für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen im weiteren, städtischen und regionalen Umfeld mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

7.7 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die Baumpflanzungen sowie die denkmalgerechte Neugestaltung der Nordseite des Gebäudekomplexes haben positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Anstelle eines „steinernen“ Gesamteindrucks wird mit dem Abriss der Zentralhaltestelle sowie des nördlichen Zugangs zur Unterführung und der Neugestaltung der Fläche und angrenzenden Straßenräume mit Laubbäumen, der Blick auf das denkmalgeschützte Gebäudeensemble freigestellt und die vorgelagerte Stellplatzfläche begrünt. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind demnach positiv zu bewerten.

7.8 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans stark versiegelten Flächen werden teilweise entsiegelt, begrünt und bepflanzt. Neue Bauteile werden mit einem extensiven Gründach ausgeführt. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen wurden Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind demnach positiv zu bewerten.

7.9 Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Abgrenzung der Verkehrsflächen an der Stift-, Bahnhof- und Humboldtstraße werden bodenordnende Maßnahmen vorbereitet. Da hiervon jedoch lediglich der Vorhabenträger und die Stadt Zwickau betroffen sind, sind keine weiteren formalen Bodenordnungsverfahren notwendig.

Die Flächen der ehemaligen Zentralhaltestelle sind derzeit noch öffentlich gewidmet und müssen einem Entwidmungsverfahren gem. § 8 des Sächsischen Straßengesetzes unterzogen werden. Die Einleitung dieses Einziehungsverfahrens soll mit Vorliegen der Planreife nach § 33 BauGB erfolgen.

7.10 Städtebauliche Flächenbilanz

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der gerundeten Flächengrößen.

Verkehrsflächen		
öffentlich	97	m ²
öffentlich, bes. Zweckbestimmung „Gehweg“	300	m ²
öffentlich, bes. Zweckbestimmung „Radweg“	750	m ²
privat	650	m ²
	1.797	m²
Baugebiete		
Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“	6.578	m ²
	6.578	m²
Grünflächen		
öffentlich, Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün [...]“	375	m ²
privat, Zweckbestimmung „Pflanzinsel“	490	m ²
	865	m²
Versorgungsflächen		
Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) „Trafostationen“	45	m ²
	45	m²
Plangebiet, gesamt	9.285	m²



8. VERFAHREN

8.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan	28.05.2020
Offenlagebeschluss Vorentwurf	28.05.2020
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	27.05. bis 29.06.2021
frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	28.05. bis 29.06.2021
Offenlagebeschluss Entwurf	26.01.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	21.02. bis 24.03.2023
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	21.02. bis 24.03.2023
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	...

8.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Landesdirektion Sachsen und der Planungsverband Region Chemnitz wurden mit Anschreiben vom 28.05.2021 über die Planungsabsicht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gem. § 18 des Sächsischen Landesplanungsgesetzes (SächsLPIG) informiert und um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 23.06.2021 teilt die Landesdirektion Sachsen mit, dass die dargelegten Planungsabsichten einen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen. Auch der Planungsverband Region Chemnitz teilte mit Schreiben vom 15.06.2021 seine Bedenken mit.

In einem nachfolgenden, intensiven Abstimmungsprozess im Rahmen der Erstellung der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK 2035) einschließlich des dazugehörigen Nahversorgungskonzeptes sowie darauf aufbauend, des Verträglichkeitsgutachtens zum gegenständlichen Vorhaben, konnten Unstimmigkeiten ausgeräumt und die Planung konkretisiert werden (vgl. Anlage 1, Pkt. 3.2 und Pkt. 3.5).

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Am 28.05.2020 hat der Stadtrat der Stadt Zwickau die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung, zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120, beschlossen. Aufgrund der Corona-Pandemie konnte die Informationsveranstaltung nicht durchgeführt werden. Gemäß § 3 Abs. 1 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 in der Fassung vom 18.03.2021 wurde die Informationsveranstaltung durch eine Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet ersetzt.

Zur Beteiligung wurde ein Verfahrensstand aus April 2021 beigegeben. Die amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Pulsschlag, dem Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Zwickau am 19.05.2021.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, vom 27.05.2021 bis 29.06.2021, gingen keine Stellungnahmen ein.

8.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 28.05.2021 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 28.05.2021 bis 29.06.2021.

Insgesamt wurden 42 Stellen angeschrieben und um Stellungnahme zum Vorentwurf vom 30.04.2021 gebeten. 27 Stellen haben ihre Belange zum Bebauungsplan vorgetragen.

Folgende wesentliche Belange und Hinweise wurden unter anderem vorgetragen:

- fehlende Vereinbarkeit mit der Raumordnung
- fehlende Betrachtung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Zwickau
- fehlendes Verträglichkeitsgutachten
- fehlendes Verkehrsgutachten
- fehlende Schallimmissionsprognose
- Erörterung der dauerhaften Kompensation der Zentralhaltestelle
- Hinweise zur radioaktiven Verdachtsfläche, zu Altlasten, zu radiologischen Hinterlassenschaften, zum Bodenschutz, zu Gewässern zweiter Ordnung, zur denkmalgeschützten Sachgesamtheit
- Erweiterung Geltungsbereich (vollständige Aufnahme des nördlichen Zugangs zum Fußgängertunnel)
- Beschränkung auf Zulässigkeit Anlagentyp eines Einzelhandelsbetriebes
- Beschränkung der maximalen zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf 1.800 m²

Die aufgeführten wesentlichen Belange und Hinweise wurden vollständig in den Bebauungsplan und dessen Begründung eingearbeitet. Der Geltungsbereich wurde erweitert.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden ein Verträglichkeitsgutachten, ein Verkehrsgutachten und eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Begründung enthalten, die erforderlichen Gutachten sind der Begründung als Anlagen beigegeben.

8.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Am 26.01.2023 hat der Stadtrat der Stadt Zwickau die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 15.12.2022 beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Pulschlag, dem Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Zwickau am 11.02.2023. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, vom 21.02.2023 bis 24.03.2023, gingen keine Stellungnahmen ein.

8.6 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 28.05.2021 erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 21.02.2023 bis 24.03.2023. Insgesamt wurden 52 Stellen angeschrieben und um Stellungnahme zum Entwurf vom 15.12.2022 gebeten. 32 Stellen haben ihre Belange zum Bebauungsplan vorgetragen.

Folgende wesentliche Belange und Hinweise wurden vorgetragen:

- Unvereinbarkeit des Vorhabens mit dem EHJK 2010
- Abgang Discounter (Standort Konradstraße/Crimmitschauer Straße) wird herbeigeführt
- Einwendungen zum Verträglichkeitsgutachten (u. a. Datengrundlage, Einzugsgebiet, fehlende Verkaufsflächen einzelner Standortlagen, Umsatzangaben, Inflationsberücksichtigung, Umverteilungswirkungen, Nachweis der Atypik)
- Hinweise zu archäologischen Grabungen, radiologischen Hinterlassenschaften, natürlicher Radioaktivität, Geologie, Ver- und Entsorgung, Leitungsbestand, Umfang der Gehölzliste, Verfahrensvermerk, Radverkehr, Ausführungsplanung der Außenanlagen, Flächentausch, Umsetzung von Gründächern, insektenfreundliche Außenbeleuchtung,
- die Hinweise zum Schutz gegen Schallimmissionen sollen als Festsetzung aufgenommen werden
- alle drei erhaltenswerte Bäume entlang der Stiftstraße sind zum Erhalt festzusetzen
- fehlerhafte Bezugnahme der textlichen Festsetzung 7.1 zum Höhenbezugspunkt
- Flächen mit Arsenbelastung sind in der Planzeichnung zu kennzeichnen
- belastete Böden sind zum Schutz des Grundwassers vollständig zu versiegeln



- Übergabe XPlan-Daten
- im Flächennutzungsplan ist eine Sondergebietsfläche darzustellen

Die Stellungnahmen wurden vollständig in einem separaten Abwägungsprotokoll behandelt. Folgende Träger öffentlicher Belange gaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ihre Stellungnahme ab, jedoch nicht im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

- Stadt Zwickau, Büro für Wirtschaftsförderung
- Verband „Menschen mit Behinderung“ e. V. Behindertenbeauftragte
- Städtische Verkehrsbetriebe Zwickau GmbH
- Gascade Gastransport GmbH

Die Stellungnahmen wurden in den Planunterlagen berücksichtigt oder sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht beachtlich.

8.7 Anpassung der Planunterlagen für die endgültige Planfassung

Viele, im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen betrafen die Unvereinbarkeit des Verträglichkeitsgutachtens und der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem EHZK 2010, welches zum Zeitpunkt der Beteiligung das rechtsverbindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zwickau darstellte. Nach dem Beschluss des EZK 2035 am 26.10.2023 zur Selbstbindung, waren diese Einwendungen hinfällig. Die Begründung wurde diesbezüglich redaktionell angepasst.

Aufgrund von Stellungnahmen, im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Bodenbelastungen, wurde eine Kennzeichnung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in die Planzeichnung aufgenommen. Die textliche Festsetzung 5.1 zur Herstellung der Stellplätze mit einem wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau wurde im Gegenzug gestrichen, um den Schutz des Grundwassers vor Eintrag von schädlichen Stoffen zu gewährleisten.

Des Weiteren wurden in der Planzeichenerklärung zwei Verweise auf die textlichen Festsetzungen redaktionell korrigiert.

Unabhängig von den, im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Belangen, erfolgte in der Planzeichnung die Änderung der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche entlang der Humboldtstraße in „Radweg“ anstelle von „Gehweg“ im Sinne einer redaktionellen Korrektur.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung, von einer erneuten Auslegung konnte folglich gem. § 4a. Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlage 1:

Verträglichkeitsgutachten, Verfasser: Consilium Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH, Stand: 11.10.2022 (60 Seiten DIN A4)

Anlage 2:

Schallimmissionsprognose, Verfasser: GAF Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH, Stand: 25.08.2021 (56 Seiten DIN A4) mit Schallimmissionsprognose Zusatz, Stand: 31.01.2022 (5 Seiten DIN A4)

Anlage 3:

Verkehrsuntersuchung, Verfasser: IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Stand: 15.11.2021 (48 Seiten DIN A4)

Anlage 4:

Orientierende Baugrunduntersuchung, Verfasser: Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Stand: 30.11.2017 (44 Seiten DIN A4, 1 Seite DIN A3) mit Nachanalyse, Stand: 11.01.2018 (3 Seiten DIN A4, 1 Seite DIN A3)

Anlage 5:

Baugrunduntersuchung, Verfasser: Dr. Uwe Knobloch Geotechnik, Ingenieurbüro, Stand: 22.11.2021 (71 Seiten DIN A4, 6 Seiten DIN A3, 2 Seiten ohne Format)

Anlage 6:

Artenschutzgutachten, Verfasser: Umweltplanung Marko Eigner, Stand: 10.02.2022 (9 Seiten DIN A4)

Anlage 7:

Biotoptypenkartierung, Verfasser: Martina Faller Landschaftsplanerin, Stand: 09.2022 (1 Seite DIN A4)

Anlage 8:

Wasserrechtliche Genehmigung - AZ: 1392-701.43/330-0672.00/24, Verfasser: Landratsamt Zwickau - Umweltamt - Untere Wasserbehörde, Datum: 26.11.2024 (21 Seiten DIN A4, Bescheid erteilt i. R. des Baugenehmigungsverfahrens)

10. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. I S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Sächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. I S. 705) geändert worden ist