

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

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

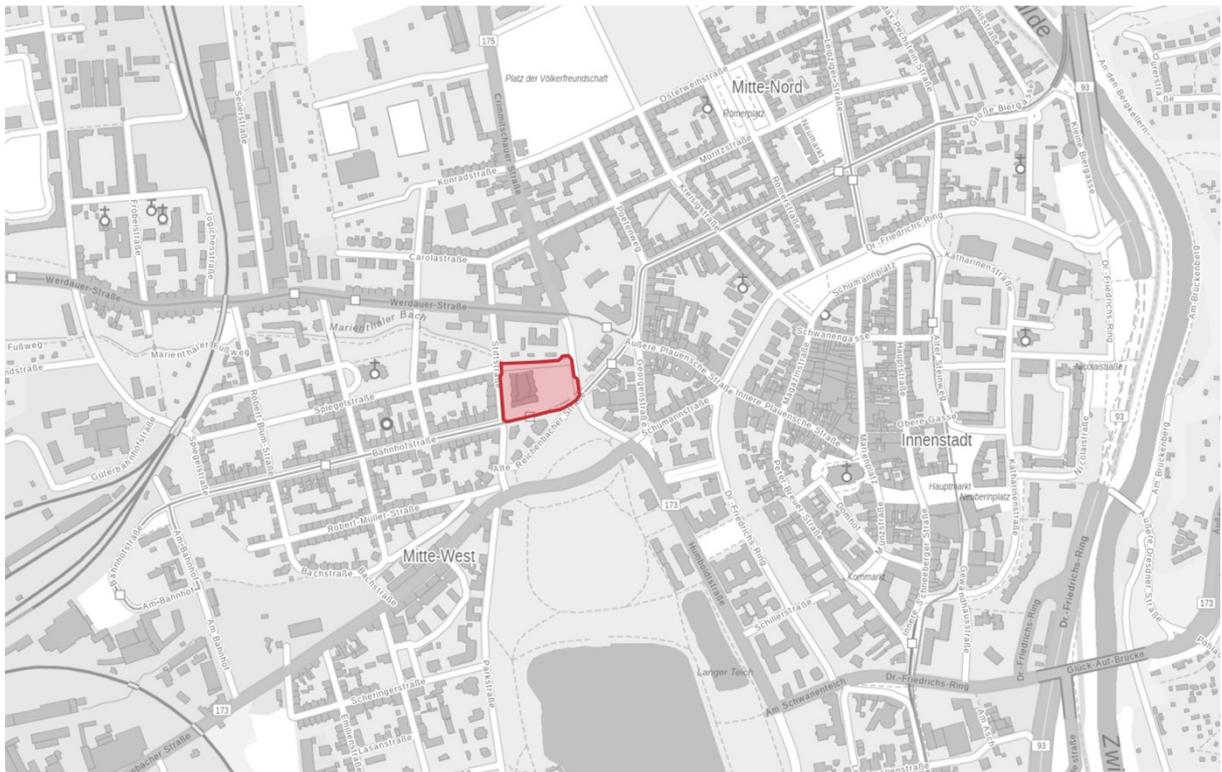


Abbildung: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.

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

Zwickau/Cottbus, 17.04.2024

INHALT

	Seite
1. EINFÜHRUNG	3
1.1 Lage und Ausgangssituation	3
1.2 Anlass und Inhalte des Bebauungsplanes	3
2. UMWELTBELANGE	3
3. BETEILIGUNGSVERFAHREN	4
4. ABWÄGUNG DER PLANUNGSALTERNATIVEN	4



1. EINFÜHRUNG

Der Bebauungsplan Nr. 120 für das Gebiet Zwickau Stiftstraße/Markthalle wurde im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Dementsprechend wurde neben der formellen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Außerdem wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargelegt.

Entsprechend § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese beschreibt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Planverfahren berücksichtigt wurden. Zudem werden die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, dargelegt.

1.1 Lage und Ausgangssituation

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.

Die sogenannte Markthalle, besteht aus drei denkmalgeschützten Gebäuden sowie einem überdachten Innenhof. Die denkmalgeschützten Gebäude sind Erweiterungsbauten des ehemaligen Königlichen Krankenstiftes und wurden 1896 - 1898 errichtet. In der Markthalle befanden sich zuletzt ein großflächiger Lebensmittel-Discountmarkt und weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Östlich der Markthalle befindet sich die ehemalige Zentralhaltestelle.

1.2 Anlass und Inhalte des Bebauungsplanes

Das bisherige Nutzungskonzept der Markthalle wird modernen Betreiber- und Kundenanforderungen nicht gerecht, wodurch Handelsflächen weitgehend leer stehen.

Das Plangebiet 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. Hierfür wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Ergänzend dazu erfolgt die Festsetzung von Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für Versorgungsanlagen. Des Weiteren werden Pflanz- und Erhaltungsbindungen festgesetzt.

2. UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen, umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Aufgrund des bestehenden 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.

Als Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Boden- und Flächenschutzes zählt die Weiterentwicklung und Modernisierung einer bereits bebauten Fläche im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Der Abriss der Zentralhaltestelle und der Rückbau des nördlichen Einganges zur Unterführung schaffen Platz für neue Baumpflanzungen.

Eine weitere Vermeidungsmaßnahme ist die weitestgehende Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Darüber hinaus sind in den privaten Grünflächen Sträucher und sieben standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die Begrünung der Pflanzinseln und die Baumpflanzungen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Sie verbessern die Luftqualität, die Wasserrückhaltung, die Verdunstung, und reduzieren die Erwärmung durch Sonneneinstrahlung sowie Windgeschwindigkeiten.

Die Festsetzung der Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die kleinklimatische Situation aus und kann Niederschlagswasser zurückhalten.

Durch die vorangegangenen intensiven Nutzungen liegen keine kompensationsrelevanten Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

3. BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Vorentwurf und zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Neben der Öffentlichkeit wurden auch Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen beteiligt. Die vorgebrachten Belange wurden im Bebauungsplan und dessen Begründung berücksichtigt, soweit sie im Rahmen der Bauleitplanung beachtlich waren.

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 Selbstbindungsbeschluss des EZK 2035 als Fortschreibung des EHZK 2010, am 26.10.2023 zur Selbstbindung, waren diese Einwendungen hinfällig. Die Begründung wurde diesbezüglich redaktionell angepasst.

Des Weiteren wurde auf die radioaktive Verdachtsfläche, Altlasten, radiologischen Hinterlassenschaften, den Bodenschutz, Gewässer zweiter Ordnung, die denkmalgeschützte Sachgesamtheit und archäologisch notwendige Grabungen hingewiesen. Zudem wurde der Geltungsbereich, aufgrund einer Stellungnahme, erweitert (vollständige Aufnahme des nördlichen Zugangs zum Fußgängertunnel).

Aufgrund weiterer Stellungnahmen, im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Bodenbelastungen, wurde eine Kennzeichnung 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.

4. ABWÄGUNG DER PLANUNGALTERNATIVEN

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.