

BEBAUUNGSPLAN NR. 121

ZWICKAU-SCHEDEWITZ, ZWISCHEN PLANITZER STRAÙE UND OBERSTEIGERWEG, WOHN- UND MISCHGEBIET

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG NACH § 10 A ABS. 1 BAUGB

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

In der Stadt Zwickau gibt es einen großen Bedarf an Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen. Die Nachfrage übersteigt bei Weitem das Angebot. In der Folge weichen immer mehr Bauwillige in das Umland aus. Ziel der Stadt muss es von daher sein, Baurecht für Eigenheimstandorte zu schaffen. Eines der wenigen größeren noch zur Verfügung stehenden Flächen ist das betreffende Plangebiet.

Die Stadt Zwickau als Oberzentrum und viertgrößte Stadt im Freistaat Sachsen steht im Wettbewerb mit angrenzenden Kommunen um Unternehmensansiedlungen, daraus resultierenden Arbeitsplätzen und nicht zuletzt Einwohnern. Die vorhandenen großen Produktions- und Logistikunternehmen und die damit einhergehenden Arbeitsplätze führen zu einem erhöhten Bedarf an attraktiven Wohnbaustandorten – besonders an Standorten für den Eigenheimwohnungsbau.

Mit dem Standort zwischen Planitzer Straße und Obersteigerweg steht mit dem vormaligen, nicht realisierten Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 001 für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Einkaufszentrum Planitzer Straße) eine innenstadtnah gelegene Fläche zur Verfügung. Sie befindet sich in südlicher Randlage zur Kernstadt in verkehrsgünstiger Lage, insbesondere zum ÖPNV und zu allen Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Damit entspricht ihre Entwicklung dem Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet und für ein Mischgebiet zu schaffen. Im Wohngebiet sollen ca. 60 bis 70 Wohneinheiten entstehen. Dabei ist in Anlehnung an die Baustruktur der benachbarten Geinitzsiedlung aus den 1930er Jahren eine verdichtete, kompakte Bauweise vorgesehen. Sie ermöglicht, sparsamer mit Fläche und Boden innerhalb des begrenzten Raumes des Innenstadtbereiches umzugehen. Innerhalb des Mischgebietes soll eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe entstehen. Der Gewerbebestand wird dabei integriert.

Die BNT Gartenstadt Zwickau GmbH beabsichtigt als Vorhabenträger mit Blick auf die gegenwärtige Wohnraumsituation der Stadt, auf dem integrierten Standort bei der Verwirklichung des Zieles mitzuwirken und ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet zu entwickeln. Sie übernimmt auf eigene Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung, alle damit in Verbindung stehenden städtebaulichen Maßnahmen, die Herstellung der Erschließung sowie die Neuordnung und Vermarktung der erschlossenen und bebauten Grundstücke. Die Durchführung des Vorhabens und seine Finanzierung wird über einen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträger gesichert.

2. Planungserfordernis

Ein Planungserfordernis liegt vor, da sich die Flächen – obwohl in integrierter Lage im Anschluss an Siedlungsbereiche - dennoch im unbeplanten Außenbereich befinden. Mit dem

Bebauungsplanverfahren wird Baurecht geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung gesteuert. Der Bebauungsplan gibt den städtebaulichen Rahmen für die Bebauung sowie für grünordnerische Maßnahmen vor. Er bildet die Grundlage für die Ermittlung der Umweltbelange und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sowie für die Erschließung.

Für das erforderliche Verfahren der Waldumwandlung für die als Wald eingestufte Vorhabenfläche ersetzt der Bebauungsplan die ansonsten von der Forstbehörde separat durchzuführende standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG. Bei der schutzgutbezogenen Prüfung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht erfolgt auch für die betroffenen forstlichen Aspekte eine Beschreibung der Ausgangssituation, eine Bewertung der Auswirkungen der Waldumwandlung und eine Ermittlung des Ausgleichs. Auf dieser Grundlage steht im Ergebnis eine verbindliche Festschreibung der Durchführung der Maßnahmen im Bebauungsplan.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtbezirks Mitte mit der Kernstadt und südlich des Gleisbogens der regionalen DB-Eisenbahnstrecke nach Aue-Bad Schlema (Erzgebirgsbahn) sowie der Vogtlandbahn. Seine Größe beträgt ca. 4,54 ha. Der Standort stellt einen durch Sukzession entstandenen naturnahen Bereich in städtischer Insellage dar, der an vielen Stellen von oberflächigen Schutt- und Müllablagerungen sowie Bodenaufschüttungen durchsetzt ist. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Wesentlichen identisch mit dem VEP Nr. 001 Einkaufszentrum Planitzer Straße. Er erstreckt sich entlang der Planitzer Straße im Nordwesten, Bahnstraße im Norden, rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der östlichen Bahnstraße, Obersteigerweg mit Geinitzsiedlung im Südosten und Kleingartenanlage Neues Leben im Südwesten.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung beigefügt.

Im Umweltbericht waren die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die folgenden Schutzgüter und Umweltmedien zu betrachten:

- 1 Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge,
- 2 Landschaft und biologische Vielfalt,
- 3 den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- 4 Kultur- und sonstige Sachgüter.

Auf die untersuchten Schutzgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die geplante bauliche Nutzung sind in Folge der Versiegelung dauerhafte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche und des Bodengefüges zu erwarten. Geringe bis mittlere Auswirkungen werden in der Bauphase auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erwartet. In der Bauphase wird es geringe Beeinträchtigungen von Luft und Klima sowie des Menschen und seiner Gesundheit aufgrund von zeitlich begrenzten Lärm- und Staubbelastigungen geben.

Die folgenden Maßnahmen zum Umweltschutz dienen der Vermeidung, der Minimierung und dem Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen:

- Standortwahl
 ⇒ Entwicklung einer Fläche innerhalb des Stadtgebietes am Rande der Kernstadt, für die bereits schon einmal Baurecht mittels eines Vorhaben- und Erschließungsplanes geschaffen wurde und mit entsprechender infrastruktureller Ausstattung als ressourcensparende Maßnahme im Vergleich zu alternativen Entwicklungen am Stadtrand oder dörflich geprägten Siedlungsgebieten
 ⇒ Arrondierung eines Siedlungsgebietes, dessen Bebauung an der Nord- und Ost-/Südostseite unmittelbar angrenzt; teilweise Einbeziehung bereits vorhandener baulicher Nutzung zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung; Nutzung vorhandener Erschließungs- und sonstiger Infrastrukturanlagen
- Standort, Ortsbild
 Anbindung an bestehende Baustrukturen bzgl. Höhe und Bauweise sowie an die vorhandene Erschließung
- Flächeninanspruchnahme
 ⇒ Reduzierung der baulichen Nutzung auf das unbedingt erforderliche Maß zur Herstellung eines städtebaulich geordneten Bereichs durch flächenschonende, kompakte Bauweise und teilweise Reduzierung der Verkehrsflächen auf verkehrsberuhigte Bereiche
 ⇒ planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche (bestockte Fläche i. S. § 2 Abs. 3 SächsWaldG, ehem. Sukzessionswald) mit Erhalt des Gehölzbestandes auf ca. 16 % des Plangebietes sowie Ausweisung weiterer zusammenhängender Grünflächen innerhalb des klimatisch-lufthygienisch wirksamen Ausgleichsraumes
- Kompensationsmaßnahme, Waldersatz, Artenschutz
 vollständiger flächenbezogener Ausgleich des dauerhaften Eingriffs in den Vegetationsbestand und damit in bedeutsame Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie als Ausgleich für verlorengelassene Bruthabitate von Vögeln durch Erstaufforstungsmaßnahmen an drei Standorten
- Kompensationsmaßnahme, Artenschutz
 Umsiedlungsmaßnahmen für Zauneidechsen und Weinbergschnecken, Anbringen von Nistkästen für Brutvögel im Plangebiet
- Gewässerschutz
 Grundwasserneubildung in größerem Umfang als im unbebauten Zustand
- Gewässer-, Boden- und Klimaschutz
 vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Wohngebiete, keine Belastung des Vorfluters
- Gewässer-, Boden- und Klimaschutz
 ⇒ Gründächer i. V. m. Flach- und flachgeneigten Dächern
 ⇒ Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken, Spielplatz- und Stellplatzanlagen
 ⇒ versickerungsfähige Bodenbeläge
- Klimaschutz
 Verwendung erneuerbarer Energien mit zentraler Erzeugung, Verteilung, Speicherung und Nutzung von Strom und Wärme/Kälte

- Menschliche Gesundheit
 - ⇒ aktive (Hochbau) und passive Lärmschutzmaßnahmen
 - ⇒ Beseitigung von Altablagerungen

5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sind jeweils parallel durchgeführt worden.

5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 29.04.2021 bis 01.06.2021 aufgrund der Corona-Pandemie in Form einer Veröffentlichung im Internet sowie einer Einsichtnahme nach vorheriger Terminabsprache in der Stadtverwaltung Zwickau stattgefunden.

Die geäußerten privaten Belange betrafen im Wesentlichen ein Kaufinteresse für die eigene gewünschte Grundstückserweiterung der angrenzenden Nachbarn des Obersteigerweges und haben keine Auswirkungen auf die Planung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben im Zeitraum vom 24.11.2022 bis 30.12.2022 öffentlich ausgelegt und wurden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Zwickau und auf dem Zentralen Landesportal Sachsen zugänglich gemacht.

Erneut wurden private Belange bzgl. eines Kaufinteresses für die eigene gewünschte Grundstückserweiterung der angrenzenden Nachbarn der Bahnstraße und des Obersteigerweges geäußert. Eine Einigung in gegenseitigem Interesse ist hier seitens des Vorhabenträgers beabsichtigt. Künftige Parzellierungen von Flächen kann der Bebauungsplan nicht festsetzen. Die Grundstücksangelegenheiten sind deshalb außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären und haben keine Auswirkungen auf die Planung. Weitere private Anregungen bzw. Nachfragen betreffen den Bestand der Gartenanlage Neues Leben e. V. mit ihrer ökologischen Vielfalt sowie die Planung eines Fahrradweges. Beide Sachverhalte wurden im Bebauungsplan beachtet.

Infolge der Auswertung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Entwurf geändert und ergänzt. Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten TÖB mit dem ergänzten/geänderten 2. Entwurf. Stellungnahmen waren in Bezug auf die Änderungen und Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen abzugeben. Sie sollten sich demnach auf die Belange Lärmschutz, Artenschutz und Bodenschutz beziehen.

Die 2. öffentliche Auslegung/Veröffentlichung im Internet erfolgte im Zeitraum vom 16.10.2023 bis 03.11.2023.

Zum 2. Entwurf sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

Die gemeindenachbarliche Abstimmung wurde mit Anschreiben vom 28.10.2020 an die 10 Nachbargemeinden durchgeführt. Einwände wurden nicht erhoben.

Mit Schreiben vom 02.02.2021 wurden die Unteren Behörden des Landkreises Zwickau zur Äußerung für die Ermittlung des erforderlichen Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (Scoping). Im Rahmen des Scopings wurden alle umweltrelevanten Betroffenheiten der Schutzgüter sowie

von Natur und Umwelt ermittelt und schließlich der zu leistende Handlungsrahmen für die Planaufstellung festgelegt. Belange wurden insbesondere geäußert zu

- Gewässerschutz (Planitzbach), Regenwasserbewirtschaftung und Wasserhaushalt
- Lärmschutz
- Bodenschutz und Altlasten
- Schutz von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Artenschutz
- Waldumwandlung, Biotopschutz.

Im Ergebnis wurden die folgenden Fachplanungen beauftragt und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Fachämtern erarbeitet:

- Artenschutzbeitrag
- Prüfung und Sicherung von Waldersatzflächen im Rahmen des parallel durchzuführenden Waldumwandlungsverfahrens
- Schalltechnische Untersuchung
- Baugrundgutachten
- Erschließungs- und Entwässerungskonzept.

Die Ergebnisse der Gutachten sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 28.04.2021. Über die beim Scoping geäußerten Belange hinaus sind Stellungnahmen zur Raum- und Regionalplanung, zum archäologischen Denkmalschutz, zur Verkehrsplanung, stadttechnischer Erschließung und zum Nahverkehr eingegangen.

Die eingegangenen Informationen und Hinweise mit B-Planrelevanz sind im Bebauungsplanentwurf und in der Begründung ergänzt worden. Das betrifft insbesondere die Anforderungen zum Radonschutz, Hinweise zu geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen, zu Baugrunduntersuchungen, zur archäologischen Relevanz und zur stadttechnischen Versorgung. Bzgl. der ehemaligen Bergbautätigkeit und vollständigen Lage innerhalb eines Hohlraumgebietes erfolgte die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB.

Mit Anschreiben vom 18.11.2022 wurden die Behörden zum Bebauungsplanentwurf beteiligt und von der parallel durchgeführten öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die o. g. Gutachten und Fachbeiträge wurden wie auch weitere vorliegende umweltbezogene Informationen Bestandteile der Unterlagen zur förmlichen Beteiligung.

Anregungen wurden insbesondere zu Altablagerungen/Altlasten, Artenschutz, Lärmschutz, zur Anrechenbarkeit von Regenwasserrückhaltungseinrichtungen bei der Bemessung der Versickerungsanlagen, zur Bebauungsdichte und zu weiteren Maßnahmen für die Erhaltung der Eschenallee entlang der Planitzer Straße geäußert. Ihnen wurde wie folgt nachgekommen:

1. Ergänzung einer Festsetzung zur Gebäudemindesthöhe im Mischgebiet MI 1
2. Ergänzung einer Festsetzung als Artenschutzmaßnahme für den Ausgleich des Verlustes von Vermehrungs- und Ruhestätten von Brutvögeln
3. Ergänzung und Änderung von Zuordnungsfestsetzungen für Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zum Ausgleich von Eingriffen in Fläche, Boden, Natur und Landschaft für die Umsiedlung von Zauneidechsen und Weinbergschnecken
4. Ergänzung einer Festsetzung zur aufschiebend bedingten Zulässigkeit für Teile des Allgemeinen Wohngebietes – WA 1 und WA 2
5. Kennzeichnung der Altablagerung.

Mit dem infolge der Auswertung der förmlichen Behördenbeteiligung geänderten und ergänzten 2. Entwurf erfolgte eine erneute Beteiligung der berührten Behörden und TÖB mit Anschreiben vom 12.10.2023. Stellungnahmen waren ausschließlich in Bezug auf die Änderungen und Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen abzugeben. Sie sollten sich demnach auf die Belange Bodenschutz, Artenschutz und Lärmschutz beziehen. Von der 2. öffentlichen Auslegung/Veröffentlichung im Internet im Zeitraum vom 16.10.2023 bis 03.11.2023 wurden die TÖB unterrichtet.

Im Ergebnis konnten alle Bedenken, außer den zum Immissionsschutz geäußerten, ausgeräumt werden. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung bleiben diese weiterhin bestehen und schätzen den Standort für ein allgemeines Wohngebiet als nur bedingt geeignet ein. Über die umfangreichen Festsetzungen von aktiven und passiven Schutzmaßnahmen sowie der bedingten Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben hinaus finden die immissionsschutzrechtlichen Bedenken auch unter Berücksichtigung der Rechtsprechung innerhalb einer sachgerechten Abwägung aller öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander keine Berücksichtigung und werden zurückgestellt. Die Anregungen zur Erschließungsplanung und zum Entwässerungskonzept betreffen den Bebauungsplan nicht und werden in die nachgeordnete Erschließungsplanung verwiesen.

6. Planungsalternativen

Der Verzicht auf die Planung (Nullvariante) eines Wohn- und Mischgebietes an einem integrierten, innerstädtischen, teilerschlossenen und mit Anlagen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge in unmittelbarer Umgebung gut ausgestatteten Standort in der Stadt Zwickau, die einen nachgewiesenen Bedarf an Wohnbauland hat, wurde aus den genannten Gründen nicht in Betracht gezogen.

Verfügbarkeiten von Standortalternativen hat die Stadt geprüft. Große Wohnungsbaustandorte, für die die Stadt in den vergangenen Jahren über Bebauungsplanverfahren Baurecht vorbereitet hat, wie z. B. in Oberplanitz, Z.-Crossen, Z.-Weißenborn, Z.-Cainsdorf, verfügen nicht oder kaum mehr über freie Baugrundstücke. Innerstädtische Lücken, brachliegende Flächen oder Umnutzungen durch Rückbau (z. B. ehemalige Textilfabrik in Planitz) können das Spektrum des Wohnangebotes erweitern, jedoch der Nachfrage nicht allein begegnen.

Zu berücksichtigen war dabei auch, dass im Vergleich zu anderen Einfamilienhausgebieten die Gebietsentwicklung hier ein Alleinstellungsmerkmal besitzt, indem auf einer im Stadtgebiet integrierten Fläche eine kompakte, verdichtete Reihenhausbebauung auf kleinen Baugrundstücken planerisch vorbereitet wurde. Sie steht damit nicht in Konkurrenz zu anderen Baugebieten, insbesondere am Zwickauer Siedlungsrand und im Umland. Hier entsteht ein Angebot für bezahlbaren Wohnraum auch für junge Menschen in der Phase der Familienbildung aufgrund der geringen Grundstücksgrößen, aber auch aufgrund mittelfristig günstigerer Energiekosten im Zusammenhang mit Bauweise und Energiekonzept.

Im Ergebnis scheiden unter den vorgefundenen günstigen Bedingungen des innenstadtnahen Bauvorhabens sowohl der Verzicht auf die Planung als auch Standortalternativen aus.

Zwickau, 06.05.2024