

# ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 100 FÜR DAS GEBIET „Nördlich Reichenbacher Straße / Olzmannstraße“ Gewerbegebiet / Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

## Teil BEGRÜNDUNG

---

### INHALT

0.	Angaben zur Gemeinde .....	2
1.	Planungsrecht .....	4
2.	Übergeordnete Planungen / Örtliche Planungen .....	5
3.	Ziele und Zwecke des B-Planes, Begründung.....	5
4.	Abgrenzung, Lage und Beschreibung des Gebietes .....	11
5.	Städtebaulicher Entwurf .....	15
Teil B .....		18
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	18
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	19
1.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	20
1.5	Festsetzung für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	20
1.6	Verkehrsflächen .....	20
1.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für die Ablagerungen .....	20
1.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	21
1.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	21
2.	Flächenzusammenstellung .....	21
Teil C Grünordnung .....		22
1.	Bestandserfassung.....	22
1.1	Allgemeine Beschreibung .....	22
1.2	Biotoptypenbestand.....	22
1.3	Faunistischer Bestand.....	23
1.4	Klima .....	23
1.5	Geologie, Boden und Naturraum .....	23
1.6	Oberflächenwasser / Grundwasser.....	24
1.7	Zusammenfassung.....	25
2.	Grünordnerische Festsetzungen.....	25
2.1	Planungsziel / Konzeption.....	25
2.2	Allgemeine grünordnerische Festsetzungen.....	25
2.3	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	26
2.4	Festsetzungen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.....	27
2.5	Sonstige grünordnerische Festsetzungen .....	28
3.	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	28
4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	30
Anlage Umweltbericht.....		31

## 0. Angaben zur Gemeinde

### Administrative Angaben

Die Stadt Zwickau ist mit ca. 93.301<sup>1</sup> Einwohnern die viertgrößte Stadt im Freistaat Sachsen. Seit der Kreisgebiets- und Verwaltungsreform 2008 ist Zwickau Kreissitz des Landkreises Zwickau.

Die Stadt ist Teil der Metropolregion Mitteldeutschland und Oberzentrum. Zwickau bildet gemeinsam mit der Stadt Chemnitz und den angrenzenden Mittel- und Grundzentren, Gebieten und Zwischenräumen den Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau.

Die Gesamtfläche der Stadt beträgt ca. 102,54 km<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>Stand 31.12.2012

### Geografische Angaben

Die Stadt liegt an der Zwickauer Mulde am Nordrand von Erzgebirge und Vogtland. Großräumlich gehört das Gebiet zum Naturraum Erzgebirgsbecken.

Das Erzgebirgsbecken als Teil des zur sächsischen Gefildezone überleitenden Erzgebirgsvorlandes bestimmt den nördlichen Bereich der Region Südwestsachsen. Das durchschnittliche Höhengniveau des Erzgebirgsbeckens beträgt etwa 300 m.

### Infrastruktur

Zwickau ist ein administratives, wirtschaftliches und kulturelles Handels- und Bildungszentrum der Region Südwestsachsen.

Mit dem VW-Werk in Mosel und zahlreichen Zulieferern und Logistikunternehmen ist die Industrie- und Gewerbestruktur traditionell stark auf den Automobilbau fokussiert.

Weitere Branchen sind Maschinenbau, Chemische Industrie, Pharmazie und Baustoffindustrie sowie zahlreiche Handwerksbetriebe.

Neben der Stadtverwaltung und einem Teil der Kreisverwaltung haben einige Landesbehörden ihren Sitz in Zwickau. Wichtigste Bildungseinrichtung ist die Westsächsische Hochschule.

### Handel / Wirtschaftsstandort

Die Stadt Zwickau fungiert als Oberzentrum auch als Einkaufstadt für das gesamte Umland mit einem Einzugsgebiet von ca. 390.570<sup>1</sup> Einwohnern.

Der Handel konzentriert sich neben dem Stadtzentrum als Schwerpunkt für ein breit gefächertes qualitätsvolles Angebot auf im Wesentlichen stadtgebietsbezogene Einkaufszentren, wie an der Schubertstraße in Pölbitz, das Glück-Auf-Center in Schedewitz / Oskar-Arnold-Straße, sowie die traditionellen Versorgungszentren in den Plattenbaugebieten.

Mit einem positiven Pendlersaldo von ca. 15.785<sup>2</sup> Einpendlern und einer unter dem sächsischen Durchschnitt liegenden Arbeitslosenquote von 7,6%<sup>3</sup> verfügt die Stadt Zwickau über beachtliche Wirtschaftszentralität.

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept GMA 2011

<sup>2</sup> Stadt Zwickau, Statistische Informationen, 1/1012, Stichtag 30.06.2011

<sup>3</sup> Bundesagentur für Arbeit, Stand 11/13

## Verkehr

### Straßennetz

#### Bundesautobahnen

A 4 Dresden – Eisenach, Anschlussstelle Meerane – Zwickau

A 72 Chemnitz – Hof, AS Zwickau-West und Zwickau-Ost

#### Bundesstraßen

B 93 Borna – Schneeberg: Im Stadtgebiet fast vollständig 4-streifiger Ausbau als Verbindung zum VW-Standort Mosel und zur BAB 4

B 173 AS Oberfranken / Vogtland-Dresden: Im Stadtgebiet teilweise 4-streifig ausgebaut, verbindet sie die **S 286** (Ostumgebung im Osten) mit der im Bau befindlichen Mitteltrasse. Die Mitteltrasse (**S293 n**) als wichtiger Zubringer verbindet die BAB 72 – AS Zwickau-West über die B 173 mit der B 175.

Die Abfahrt Zwickau / Lichtentanne befindet sich ca. 2 km westlich des Plangebietes.

Die Westtrasse **S 289** als Achse zwischen der A 72 und der A4 (Crimmitschau-Schmölln) befindet sich im Bau und ist in größeren Teilbereichen bereits in Funktion.

Somit verschieben sich die Verkehrsmengen und -ströme im westlichen Umland von Zwickau und die Anbindung an den nordvogtländischen – westthüringischen Raum wird erheblich verbessert.

Damit besitzt die Stadt Zwickau eine sehr gute und leistungsfähige Anbindung an das überregionale und bundesweite Straßennetz, die mit der vollständigen Umsetzung der zur Zeit laufenden Maßnahmen noch wesentlich verbessert wird (s.a. Punkt 5.).

#### Schienenverkehr

Zwickau ist westsächsischer Knotenpunkt der Deutschen Bahn und ist mit der Sachsen-Franken-Magistrale Dresden-Nürnberg und der Bahnlinie Hof-Leipzig (Berlin), sowie der Mitte-Deutschland-Verbindung Weimar-Chemnitz an das überregionale Schienennetz angebunden. Seit Dezember 2013 ist die S-Bahnverbindung nach Leipzig/Halle in Betrieb. Damit wurde die Verbindung zum Flughafen Halle/Leipzig wesentlich verbessert. Regionale Verbindungen werden über die Erzgebirgsbahn von Zwickau nach Johannegeorgenstadt-Potucki (CZ) und die Vogtlandbahn (Regiosprinter) von Zwickau (Stadtzentrum) nach Kraslice/Karlovy Vary realisiert.

#### ÖPNV

Die Stadt verfügt neben mehreren Straßenbahnlinien über ein innerstädtisches Busnetz (Städtischer Nahverkehr Zwickau) und eine gute Anbindung an das regionale Netz (Regionalverkehrsbetriebe Westsachsen).

## 1. Planungsrecht

Der Stadtrat der Stadt Zwickau hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100, Nördliche Reichenbacher Straße / Olzmannstraße, als Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt entsprechend § 8 Abs.4 BauGB, da die Stadt Zwickau keinen beschlossenen Flächennutzungsplan besitzt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans mit Stand Februar 2012 wurde das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

### Rechtsgrundlagen

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2013 (BGBl. I S. 1548)
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG – PLANZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SÄCHSBO) IN DER FASSUNG VOM 28. MAI 2004 (GVBL. S. 200) zuletzt geändert am 29. Januar 2008 (GVBL. S. 102)
5. GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT SACHSEN (SÄCHSGEMO) in der Neufassung vom 18. März 2003, rechtsbereinigt mit Stand vom 01. Juli 2006, zuletzt geändert am 01.01.2014.
6. BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ATLASTENVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 BBodSchV (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
7. SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130, 142)
8. BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)
9.  
10. SÄCHSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE: (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)
11. GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ – BIMSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung

vom 17.05. 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

12. GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEIT (UVPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

## 2. Übergeordnete Planungen / Örtliche Planungen

### Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013
- Regionalplan Südwestsachsen, Stand 2008

### Örtliche Planungen

- Entwurf Flächennutzungsplan mit Stand 02/2013
- Landschaftsplan 1996, bestätigt im Februar 1997 durch den Stadtrat Zwickau
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept - INSEK Zwickau 2030, Stand September 2013
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept, GMA, am 28.04.2011 durch Stadtrat Zwickau beschlossen

## 3. Ziele und Zwecke des B-Planes, Begründung

Da die Stadt Zwickau noch keinen genehmigten Flächennutzungsplan besitzt, erfolgt die Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8, Abs. 4 BauGB.

Dies ist möglich, wenn die Ziele des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen und wenn dringende Gründe es erfordern.

Im am 02.05.2013 durch den Stadtrat bestätigten 2. Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit Stand 02/2013, ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Im 2. Vorentwurf mit Stand 06/2011 war dieser Bereich noch als Sondergebiet Handel dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 100 wurde am 24.06.2010 durch den Stadtrat Zwickau gefasst. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Teil der Begründung.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2010 ist das Planungsziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen, zumal ein Teil des Bebauungsplangebietes bereits durch das Kress-Modecenter, einem seit langer Zeit existierenden und gut eingeführten Textilfachmarkt, genutzt wird.

Dem entgegen steht die aktuelle Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplans. Diese stellt auf dem Gebiet, entgegen der Darstellung im 2. Vorentwurf, eine gewerbliche Nutzung dar. Dies kollidiert mit der Realnutzung auf Teilen der Fläche und impliziert eine langfristige Aufgabe der Handelsnutzung an dieser Stelle.

Bei dem übrigen Teil der überplanten Fläche handelt es sich um das Gelände eines aufgelassenen ehemaligen Textilbetriebes, dessen ruinöse Bausubstanz bereits zum Großteil abgebrochen wurde. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, eine Brachfläche an einer der wichtigsten Zufahrtsstraße der Stadt wieder zu beleben und einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Im Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2010 sind folgende Einrichtungen und Flächen vorgesehen:

- *Elektrotechnik / Elektronik-Fachmarkt mit 5500 m<sup>2</sup> BGF<sup>1</sup> und 4.500m<sup>2</sup> VK<sup>2</sup>*
- *Verbraucher-Lebensmittel-Fachmarkt mit 4.000 m<sup>2</sup> BGF und 3.200 m<sup>2</sup> VK*
- *Garten- Fachmarkt mit 5.300 m<sup>2</sup> BGF und 4.200 m<sup>2</sup> VK*
- *Fastfood Restaurant, sowie*
- *das im Bestand befindliche Kress Mode-Center mit 3.500 m<sup>2</sup> BGF*

<sup>1</sup> Bruttogeschoßfläche, <sup>2</sup> Verkaufsraum

Gemäß § 2a BauGB Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht, ist auf Grundlage des § 2(4) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Von Auswirkungen auf Naturhaushalt, aber auch auf Ortsbild, Verkehr, Immissionen, ist in Sondergebieten mit Einrichtungen von über 1200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche gem. § 11(3) BauNVO generell auszugehen.

Damit wird ein Umweltbericht notwendig und Teil der Begründung.

Begründung der Ausweisung eines Gewerbegebietes / Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 100 vom 24.06.2010 enthält als Planungsziel die Entwicklung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel mit Festlegung des Sortimentes und der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Zwickau mit Stand 06/2011 wurde das Gebiet als Sondergebiet dargestellt. Dies wurde im Zuge der weiteren Bearbeitung und des Beteiligungsverfahrens revidiert und es erfolgte eine Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet unabhängig von der Realnutzung von Gebietsteilen.

Die im Entwurf des B 100 vom 30.03.2012 festgesetzte Zusammensetzung der Sondergebietsnutzung, wich bereits vom Aufstellungsbeschluss ab. Insbesondere die umsatzumverteilende Wirkung des Sportfachmarktes wurde durch den Stadtrat als innenstadtrelevant angesehen und der Entwurf daher in der Sitzung am 05.07.2012 mehrheitlich abgelehnt. Im jetzt vorliegenden Entwurf wird ein Teil der Fläche gewerblich genutzt und die verbleibende Sondergebietsfläche erhält eine andere Zusammensetzung der Handelsflächen.

Geplante Einrichtungen

*Abweichend zum Aufstellungsbeschluss*

*Gewerbe:*

- Gewerbebetriebe mit maximal 6.250 m<sup>2</sup> Baufläche, davon maximal 600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Verkaufs- und Ausstellungsräume ausschließlich für das am Ort vertriebene (Holzgroßhandel) oder produzierte Sortiment

*Sondergebiet großflächiger Einzelhandel:*

- Verbraucher-Lebensmittel-Fachmarkt mit 3200 m<sup>2</sup> BGF und 2650 m<sup>2</sup> VK
- Bio- Fachmarkt mit 950 m<sup>2</sup> BGF und 800 m<sup>2</sup> VK
- Schuhfachmarkt mit 580 m<sup>2</sup> BGF und 500m<sup>2</sup> VK
- Drogeriefachmarkt mit 750 m<sup>2</sup> BGF und 640 m<sup>2</sup> VK
- Zoofachmarkt mit 800 m<sup>2</sup> BGF und 650 m<sup>2</sup> VK
- Fastfood Restaurant mit 800 m<sup>2</sup> BGF, sowie
- das im Bestand befindliche Kress Mode-Center mit 3.500 m<sup>2</sup> BGF und 2.800 m<sup>2</sup> VK

Mit der Umorientierung von ursprünglich für die gesamte Fläche geplanter Nutzung für großflächigen Einzelhandel auf einen Teil der gewerblichen Nutzung wird des nach dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgten abweichenden Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbe zum Teil gefolgt. Die Sortimentszusammensetzung des vorliegenden Entwurfs ist für die Handelslandschaft der Innenstadt kaum relevant. (Auswirkungsanalyse GMA , Januar 2014)

Zusammenstellung Sondergebietsnutzungen (alt und neu)

Aufstellungsbeschluss	BGF m <sup>2</sup> VK m <sup>2</sup>	Bebauungsplan	BGF m <sup>2</sup> VK m <sup>2</sup>
Elektrotechnik/Elektronik-Fachmarkt	<u>5.500</u> 4.500	entfällt	<u>0</u> 0
Verbraucher-Lebensmittel-Fachmarkt	<u>4.000</u> 3.200	Verbraucher-Lebensmittel-Fachmarkt	<u>3200</u> 2650
Garten- Fachmarkt	<u>5.300</u> 4.200	entfällt	<u>0</u> 0
		Bio-Verbraucher-Fachmarkt	<u>950</u> <u>800</u>
		Schuhfachmarkt	<u>580</u> <u>500</u>
		Drogeriefachmarkt	<u>750</u> <u>640</u>
		Zoo-Fachmarkt	<u>800</u> <u>650</u>

Kress Mode-Center, Bestand	<u>3.500</u> 2.800	Kress Mode-Center , Bestand	<u>3.500</u> 2.800
Fastfood Restaurant	k.A.	Fastfood Restaurant	800

Damit stehen unter Aussparung des Fastfood-Restaurants und des bestehenden Modemarktes **6.280 m<sup>2</sup> BGF mit 5.240 m<sup>2</sup> VK in der Planung** Sondergebietsnutzung **14.800 m<sup>2</sup> BGF mit 11.900 m<sup>2</sup> VK im Aufstellungsbeschluss** gegenüber.

Abweichend von der Gebietseinordnung im Aufstellungsbeschluss werden ca. 6.250 m<sup>2</sup> gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Vorgesehen ist ein Holzgroßhandel.

Hier werden lediglich auf 600 m<sup>2</sup> Ausstellung und Verkauf von Produkten aus Eigenherstellung bzw. Vertrieb als Betriebsverkauf für gewerbliche Kunden und Verbraucher zugelassen.

Gute Erreichbarkeit ist ein Grundkriterium für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Mit der erfolgten Inbetriebnahme der Mitteltrasse ist eine wesentlich effizientere Erschließung des Käuferpotentials der Wohnbevölkerung des westlichen und südwestlichen Raums bis hin in den Vogtlandkreis zu erwarten. Damit findet eine Kompensation der im zunehmenden Maße fehlenden Versorgungseinrichtungen statt. Dies zeigt sich bereits in der durch die Fa. Kress über Jahre geführten Kundenbefragung, die dies belegt (s. Seite 9).

### Flächennutzung

Mit der gewerblichen- und Sondergebietsnutzung wird die Fläche einer Industrie- / Gewerbebrache nachgenutzt. Da für die Bausubstanz keine nachhaltige Wiederverwendung gefunden werden konnte, wurde der Großteil bereits abgebrochen. Die Ansiedlung des Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist auf einer Fläche geplant, die mit dem Kress-Modecenter schon zum Teil als Handelsfläche genutzt wird.

### Gewerbe

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der Reichenbacher Straße (B 175) mit Anbindung an die Mitteltrasse und das unmittelbare westliche Umland der Stadt. Für eine gewerbliche Nutzung ist Verkehrsgunst in Hinblick auf das potentielle Nutzungsspektrum ein Vorteil, zumal mögliche Transporte usw. nicht über die Innenstadt abgewickelt werden müssen. Die geplante gewerbliche Nutzung schließt unmittelbar an die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung im Westen des Plangebietes an. Dies entspricht auch der geplanten Entwicklung der Reichenbacher Straße zu einer gewerblich / industriell genutzten Achse der Stadt. Mit der Ansiedlung von Gewerbe kann das Spektrum der in der Stadt ansässigen Gewerbebetriebe erweitert werden.



## Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Die Stadt Zwickau ist im Landesentwicklungsplan (LEP 2013) als Oberzentrum eingestuft. Orte mit oberzentraler Bedeutung haben u.a. Versorgungsfunktionen, so auch mit Handelsgütern für das Umland. Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel sind demnach nur in Orten mit zentralörtlicher Bedeutung zulässig. Entsprechend des Zieles 2.3.2.3. des LEP 2013 gilt folgendes: Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig

Der Standort befindet sich zwischen den beiden Stadtteilen Marienthal und Neu-Planitz und ist daher als dezentraler Bereich mit nur geringer Nahversorgungsfunktion anzusprechen.

Ein Großteil der Sortimentsflächen wird durch Waren Täglichen Bedarfs belegt, so dass durch den Standort der Westteil der Stadt, aber auch, und dies in Anbetracht der dort fehlenden Einrichtungen, insbesondere für das westliche Umland, angesprochen wird. Durch die Ansiedlung eines Biofachmarktes wird ein Alleinstellungsmerkmal generiert, das auch über diesen beschriebenen Einzugsbereich hinaus Kunden anzieht. Dafür spricht auch die außerordentlich verkehrsgünstige Lage des Standortes, die hohe Verkehrsbelegung der Reichenbacher Straße, das Fehlen von Handelseinrichtungen der Grundversorgung im Umland und der günstige Pendlersaldo. Mithin besteht hier die Möglichkeit, die Handelszentralität und Kaufkraftbindung der Stadt zu verbessern.

Die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sind insgesamt differenziert zu betrachten.

Einerseits ist die Stärkung des Handelsstandort Zwickau insgesamt in Betracht zu ziehen, andererseits sind die möglichen Auswirkungen auf die Handelsfunktion des Stadtzentrums und der Stadtteilzentren abzuwägen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Zwickau (GMA 2011) wird ausgeführt: „Das Oberzentrum Zwickau hält selbst nur einen Einwohneranteil von 24 % am Einzugsgebiet. Vor diesem Hintergrund sind besondere Ansprüche an die Marktreichweite des städtischen Einzelhandels zu stellen, da sonst das Kunden- und Kaufkraftpotential im überörtlichen Einzugsgebiet nicht in ausreichendem Umfang erschlossen werden kann.“

(Einzelhandels- und Zentrenkonzept GMA, 2011, S. 14). Das spiegelt sich in der Kaufkraftbindung wider. Im oben zitierten Gutachten wird dazu folgendes ausgeführt:

„Zwickau erreicht mit einer Kaufkraftbindung von ca. 82% im Vergleich mit Städten ähnlicher Größe und zentralörtlicher Bedeutung eine leicht unterdurchschnittliche Quote. Der Versorgungsgrad der Stadt bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Schuhen ist zwar überdurchschnittlich, aber die Versorgung des unmittelbaren Umlands mit diesen Waren, hat sich, bedingt durch die Schließung von Einkaufsmöglichkeiten, in den letzten Jahren verschlechtert, so dass diese Funktionen zunehmend von Einrichtungen am Hauptstraßennetz der Stadt (s.a. Pendlersaldo) übernommen werden.“

In der bereits erwähnten „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in der Stadt Zwickau, Reichenbacher Straße / Olzmannstraße“ (GMA, Januar 2014) wird ausgeführt, dass in der Gesamtbetrachtung des Standortes die Ansiedlung des Bio-Supermarktes, des Drogeriefachmarktes, des Zoofachmarktes und des Schuhmarktes keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO erwarten lassen. Der geplante Verbrauchermarkt dagegen kann sich auf die in Marienthal angesiedelten Supermärkte negativ auswirken. Damit kann eine Funktionsstörung bzw. Schädigung dieses Bereiches einher gehen.

Abweichend von den im oben genannten Gutachten betrachteten Einzugsbereichen stellt sich das aktuell am Standort durch den Kress Modemarkt räumlich erreichte Käuferpotential nicht unwesentlich anders dar.

Die im Jahr 2013 durchgeführte Analyse von Einzugsbereichen der Besitzer von Kundenkarten ergibt, dass 45% der Umsätze durch Kunden, die außerhalb des Stadtgebietes ansässig ist, generiert werden. Der Einzugsbereich erstreckt sich demnach von Wildenfels im Südosten bis in den Bereich Plauen im Süden und den ostthüringer Raum bis nach Greiz und Gera im Westen. Das heißt, dass hier heute schon ein erheblich größerer Einzugsbereich bedient wird, als in der Auswirkungsanalyse angenommen. Im Gegensatz dazu wurde in dieser der Einzugsbereich im Wesentlichen auf die westlichen Teile des Stadtgebietes und Lichtentanne begrenzt.

Die verkehrsgünstigen Lage und der günstige Pendlersaldo sind, wie auch das Fehlen von adäquaten Handelseinrichtungen im Umland, sicher eine Ursache des großen Einzugsbereiches.

Die geplante gewerbliche Nutzung des Westteils des Bebauungsplangebietes schließt sich an die Nutzungen der benachbarten Grundstücke (Autohaus, KFZ-Reparatur, Büros) an.

Mit der Ausweisung einer industriell / gewerblich bereits vorgenutzten Fläche im innerörtlichen Bereich wird dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) Rechnung getragen.

Im Ergebnis der für das gesamte Plangebiet erarbeiteten Schallimmissionsprognose (G.U.B. Februar 2014) wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl für den Normalfall als auch für den Maximalfall an allen Immissionsorten unterschritten werden.

Planungsgrundlagen:

- Aufstellungsbeschluss der Stadt Zwickau vom 24.06.2010
- Flurkarte
- Gutachten: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Zwickau, Reichenbacher Straße / Olzmannstraße“, GMA, 01/2014
- Schallimmissionsprognose (G.U.B, 2/2014)
- Verkehrsgutachten (IVAS, 02/2014)

#### 4. Abgrenzung, Lage und Beschreibung des Gebietes

Das Gebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Marienthal: 971/4 teilweise; 527/ 2 teilweise und 571/2 teilweise. Die Fläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 64.000 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet wird im Osten durch die Olzmannstraße, im Süden durch die Reichenbacher Straße (Bundesstraße 173) und südlich davon den Verkehrslandeplatz, begrenzt. Im Westen schließt sich gewerblich bebaute Fläche an. Nördlich angrenzend befinden sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Feuchtgebiet Maxhütte“ und das Flächennaturdenkmal „Weihergebiet Maxhütte“ und östlich an dieses angrenzend eine Kleingartenanlage. Zwischen dem Gebiet und den nördlich angrenzenden Schutzgebieten und den Gärten befindet sich die öffentlich gewidmete Zufahrtsstraße zu einem Teil der westlich gelegenen gewerblichen Bebauung bzw. zu den zugehörigen Stellplätzen.

Das Gelände ist fast eben und fällt leicht nach Norden ab. Lediglich im nordöstlichen Bereich befindet sich eine kleine Senke.

Die Höhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 300 m ü. HN.

##### Lage in der Stadt

Der Bebauungsplan liegt im westlichen Teil der Stadt in einem von bereits historisch gewachsener durchmischter, hauptsächlich durch gewerbliche- und Handelsbebauung geprägten Bereich, an einer der meistfrequentierten Straßen der Stadt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich neben dem Flugplatz u.a. der Gewerbestandort Maxhütte mit dem Fachmarktzentrum, ein Hotel, Kraftfahrzeughandel, Büros, Dienstleistungseinrichtungen und Handwerksbetriebe, sowie Tankstellen.

Das Stadtzentrum befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,1 km.

Die nächstgelegenen größeren Wohnstandorte sind Neu-Planitz im Süden und Marienthal im Norden, beide in einer Entfernung von 1,3 km.

##### Nutzung

Das Plangebiet wurde ursprünglich durch das Sauerstoffwerk Zwickau (Technische Gase) genutzt. In den 1970er Jahren wurde die bestehende Bebauung durch die inzwischen abgerissenen Gebäude des Bekleidungswerkes Zwickau-Planitz ergänzt. Die anschließende gewerbliche Bebauung außerhalb des Gebietes entstand ebenfalls von den 1970ern bis in die 1990er Jahre. In den 1990er Jahren wurden die Gebäude des ehemaligen Sauerstoffwerkes abgebrochen und das Kress – Modecenter mit 1-2 Vollgeschossen und dreigeschossigem Turm an der Ecke Olzmannstraße / Reichenbacher Straße einschließlich der Stellplätze errichtet und damit die städtebauliche Fassung der Kreuzung in diesem Bereich wieder hergestellt.

Die Gebäude des ehemaligen Bekleidungswerkes (zwei dreigeschossige Produktionsgebäude, mehrere eingeschossige Hallen und Massivbaracken) standen bis auf eine als Lager genutzte Halle bis zum Abriss leer.

### Angrenzende Nutzungen

- im Osten / Nordosten: leer stehendes Wohngebäude / Brachfläche, Hotel, Freiwillige Feuerwehr Marienthal
- im Süden: Verkehrslandeplatz mit Hangars, Flugleiteinrichtung und Clubräumen,
- im Westen: Gewerbliche Nutzung, anschließend Wohnen Maxhütte
- im Norden: Kleingärten, geschützter Naturraum (Flächennaturdenkmal – FND, Geschützter Landschaftsbestandteil –GLB), angrenzend Fläche ehemaliges RAW mit noch aufstehender Bausubstanz (nur in Teilbereichen in Nutzung, Industriebrache, geplante Nutzung als JVA Freistaat Sachsen) und DB-Fläche.

### Verkehrsanbindung

Das Gebiet liegt direkt an der Kreuzung Reichenbacher Straße (B173) und Olzmannstraße / Neuplanitzer Straße. Die Reichenbacher Straße besitzt ca. 2,0 km westlich des Planungsgebietes eine Anbindung an die Mitteltrasse, die als Verbindung von der BAB 72 (Zwickau-West) zur B 175 fungiert.

Außerdem verbindet sie die Stadt mit der teilweise realisierten Westtrasse, die perspektivisch den nordvogtländischen / ostthüringischen Raum erschließt.

Damit besteht eine gute und leistungsfähige Anbindung sowohl des westlichen und südwestlichen Stadtgebietes als auch des weiteren westlichen und südlichen Umlandes bis weit über die Kreisgrenzen hinaus. Die Reichenbacher Straße ist mit einer hohen Verkehrsbelegung von ca. 17.000 KFZ / Tag (s. Fortschreibung Verkehrsgutachten Gutachten IVAS 02/2014) eine der wichtigsten und verkehrsreichsten Hupterschließungsstraßen der Stadt, die auch durch zahlreiche Berufseinpender genutzt wird.

Die Kreuzung Reichenbacher Straße / Olzmannstraße-Neuplanitzer Straße ist 4-streifig mit zusätzlichen Linksabbiegespuren ausgebaut und besitzt eine Lichtsignalanlage.

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt derzeit über die in diesem Bereich 4-streifig ausgebaute Olzmannstraße. Die dort angebundene, öffentlich gewidmete vorhandene Erschließungsstraße dient außer dem Modezentrum auch der Erschließung der westlich gelegenen Gewerbeansiedlung und der Kleingartenanlage.

### ÖPNV

Das Gebiet wird durch mehrere Buslinien der Städtischen Verkehrsbetriebe Zwickau (SVZ)- Linien 29 und 27 und der Regionalverkehrsbetriebe Sachsen (RVW), Linie 181, mit den Haltestellen Abzweig Neu-Planitz unmittelbar vor dem Plangebiet bzw. vor dem Hotel, angedient.

### Stadttechnische Erschließung

Das Gebiet ist stadttechnisch erschlossen.

### Trinkwasser

Eine Trinkwasserleitung DN 300 GGG liegt in der Reichenbacher Straße an.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann bis 96 m<sup>3</sup> für die Dauer von 2 Stunden über 2 Hydranten in der Reichenbacher Straße und Ecke Reichenbacher Straße / Olzmannstraße sichergestellt werden.

### Abwasser

Das Gebiet ist abwasserseitig über einen vorhandenen Grundstücksanschluss für Schmutzwasser in der Reichenbacher Straße und über einen Anschluss für Regenwasser in der Olzmannstraße erschlossen. Eine Regenrückhaltung wird erforderlich.

### Elektroenergie

Am Rand des Baugebietes verlaufen zwei 10 KV-Kabel, die grundbuchlich gesichert wurden. Die vorhandene Trafostation „Eldamo“ kann nicht genutzt werden, da sie technisch nicht mehr den Vorschriften entspricht. Die ZEV - eigene Trafostation „Modemarkt“ befindet sich im Planungsgebiet an der Olzmannstraße. Hier gibt es noch Niederspannungskapazitäten, die für die Gebietsversorgung jedoch wahrscheinlich nicht ausreichend sind. Die Versorgung des Gebietes ist über eine zu errichtende Trafostation von der Olzmannstraße oder von der Reichenbacher Straße aus möglich.

### Gas

Im Gebiet befinden sich eine Gasdruckreglerstation, sowie Hausversorgungsleitungen. Eine zentrale Versorgung von der Reichenbacher Straße aus ist, ebenso wie eine Einzelversorgung, möglich.

### Fernwärme

Die Fernwärmeversorgung im Gebiet wurde außer Betrieb genommen. Die ZEV betreibt einen Heizcontainer als Nahwärmeversorgung für den Modemarkt. Dies ist prinzipiell für das gesamte Gebiet unter Realisierung eines geringeren Primärenergiefaktors (0,7) möglich.

### Baugrund, Altlasten, geologische und hydrologische Verhältnisse

Konkrete Baugrundgutachten liegen nicht vor. Im Rahmen der Objektplanung einzelner Vorhaben sind diese zu erstellen. Aufgrund der langjährigen industriellen / gewerblichen Nutzung kann das Gebiet als anthropogen überformt angesehen werden. Grobe Anhaltspunkte ergeben die in der Bohrdatenbank UHYDR0 (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie) zum Standort verfügbaren Daten zu Beschaffenheit des Untergrundes, Altlasten und Grundwasser. Allerdings stammen diese aus Baugrunduntersuchungen vor der Errichtung der späteren Gebäude, so dass zumindest mit einem höheren Anteil an Auffüllungen gerechnet werden muss. Insofern sind am Standort bis zu über 10 m mächtigen Lehmauflagerungen und ggf. Auffüllungen überlagernde zersetzte lehmig-steinige Konglomerate zu finden.

### Geologische Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Bereich weichselkaltzeitlicher Gehängelehmschichten von mehr als 2 m Mächtigkeit, die auf der Leukersdorf-Formation des Rotliegenden aufliegen.

### Altlasten

Im Planungsgebiet befindet sich der Altstandort Fläche ehemaliges Sauerstoffwerk (SALKA AKZ 6700 0432). Auf dem Grundstück Reichenbacher Straße 154, Flst. 527/2 Gemarkung Marienthal, wurden mehrere Gutachten erstellt und Untersuchungen durchgeführt, die eine Kontamination mit LHKW (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) belegen.

Der in diesem Bereich vorhandene LHKW-Schaden wurde durch Lager- und Hilfsprozesse der Sauerstoffherstellung verursacht und betrifft im Wesentlichen zwei ehemalige Lagerflächen im jetzigen Parkplatzbereich und unmittelbar vor dem jetzigen Kress-Modemarkt.

Das Gebiet liegt im Bereich des Bombardements (1944) der ehemaligen Basser'schen Flugzugwerke und des Bahngeländes, wovon noch zahlreiche Bombentrichter im Gelände des Feuchtgebietes Maxhütte zeugen. Eine Munitionserkundung des Geländes wird somit notwendig.

### Hydrologische Verhältnisse

#### Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet existiert kein Oberflächengewässer. Die natürliche Vorflut ist der Mittelgrundbach. Zwischen diesem und dem Plangebiet befindet sich das stauwassergeprägte Feuchtgebiet Maxhütte mit einigen Kleingewässern (wassergefüllte Bombentrichter).

#### Grundwasser

Die Lehmschichten im Untergrund sind kaum grundwasserleitend. Bei Bohrungen im Rahmen der Untersuchungen der Fa. CWH (Detailuntersuchung Schutzgüter Wasser und Innenraumluft, Standort ehemaliges Sauerstoffwerk, Reichenbacher Straße 154 in Zwickau 2009) wurde festgestellt, dass im oberflächennahen Bereich kein geschlossener Grundwasserleiter vorliegt.

Zur Lokalisierung und Messung des im Bereich des ehemaligen Sauerstoffwerkes vorhandenen LHKW-Schadens wurde nur örtlich Schichtenwasser angetroffen. Die Ausbildung eines Grundwasserspiegels ist erst im Festgestein wahrscheinlich.

### Natur- und Landschaftschutz - ökologische Verhältnisse

Auf dem Planungsgebiet befindet sich neben dem Kress-Modecenter mit den zugehörigen Stellflächen die Brache des ehemaligen Eldamo. Dieses seit Jahren nur sporadisch genutzte Gelände ist in seinem bebauten Bereich von einem relativ hohen Versiegelungsgrad (geschätzt ca. 70%, ca. 40.000 m<sup>2</sup>) geprägt. Im nordwestlichen Bereich des Geländes befindet sich eine, ca. 9.700 m<sup>2</sup> große unbebaute Fläche, die in größeren Abständen von Aufwuchs und Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*) freigehalten wird.

Der Bereich des Modecenters ist bis auf straßenbegleitende Grünstreifen versiegelt. Das Gebiet der Brache weist ca. 15-20jährigen Aufwuchs auf.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Feuchtgebiet Maxhütte“ und das Flächennaturdenkmal „Weihergebiet Maxhütte“ und östlich an dieses angrenzend eine Kleingartenanlage.

## 5. Städtebaulicher Entwurf

Unter Erhaltung des Modezentrums als solitäre Eckbebauung wird im nördlichen und westlichen Bereich ein Bauungsriegel mit einer Gebäudehöhe von max. 10 m errichtet. Durch die mit 12 m maximale Gebäudehöhe etwas höhere gewerbliche Bebauung wird das Gebiet nach Westen baulich geschlossen. Ein kleinerer Baukörper markiert den Einfahrtsbereich von der Reichenbacher Straße.

Damit wird die Fläche der südlich vorgelagerten Parkplätze baulich teilweise gefasst. Der gewerbliche Bereich erhält eine eigene Zufahrtmöglichkeit von der Gewerbestraße aus, die auch durch einen Teil der Handelseinrichtungen genutzt werden kann und ausschließlich für gewerbliche Transporte und für Andienung, nicht für den Verbraucherverkehr genutzt wird. Im Bereich der Sondergebietsfläche trennt der riegelartige Baukörper der Märkte das Gebiet in den Anlieferbereich an der öffentlich gewidmeten Gewerbestraße und den Kundenbereich südlich der Gebäude.

Die räumliche Einordnung der Baukörper wird durch die Baugrenze und die Maßketten im Plan geregelt.

Die Verkehrserschließung für die Anlieferung erfolgt ausschließlich über die Olzmannstraße – Zufahrt Gewerbestraße.

Kunden haben die Möglichkeit, sowohl von einer neu zu schaffenden Zufahrt von der Reichenbacher Straße, als auch von der Olzmannstraße aus zuzufahren.

Die Zufahrt zur nördlich gelegenen Gartenanlage auf dem Gelände der DB-AG bleibt erhalten.

### Verkehrerschließung

Zur Verkehrerschließung und zur Verkehrssituation wurde ein Gutachten durch das Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme (IVAS, Februar 2014) erarbeitet. Die Ergebnisse gingen in die Planung ein.

Die Planungen der Stadt zum Kreuzungsumbau (Bebauungsplan 044 der Stadt Zwickau) wurden ebenfalls in die Planung aufgenommen.

Im Verkehrsgutachten wurden unterschiedliche Szenarien betrachtet und gewertet.

Demnach ist das umgebende Straßennetz grundsätzlich gut geeignet, die zu erwartenden Verkehrsströme aufzunehmen. Um die Leistungsfähigkeit des Knotens Reichenbacher Straße zu gewährleisten, wird im Gutachten eine zusätzliche Rechtseinbiegespur in der Zufahrt der Olzmannstraße, sowie eine Ummarkierung der Olzmannstraße zur Schaffung eines Radfahrstreifens empfohlen. Außerdem erhält die Olzmannstraße, ebenfalls unter Nutzung des Mittelstreifens, eine Linksabbiegespur zur Gebietszufahrt. Die Olzmannstraße betreffenden Maßnahmen wurden in der Planzeichnung außerhalb des Plangebietes übernommen und sind Gegenstand des Bebauungsplans B 044 der Stadt Zwickau.

Für die Zufahrt Reichenbacher Straße müssen die notwendigen Abbiegespuren baulich neu geschaffen werden. Die Reichenbacher Straße erhält im Bereich der Gebietszufahrt eine ampelgeregelte Kreuzung, die stadtauswärts eine Rechtsabbiege- und eine Linksabbiegespur (Zufahrt Flugplatz unter Nutzung des Grünstreifens) erhält. Stadteinwärts wird eine Linksabbiegespur angeordnet. Damit werden die Zufahrt und das

Verlassen des Gebietes über die Reichenbacher Straße stadtein- und stadtauswärts möglich.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen ist einzuschätzen, dass es keine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Reichenbacher Straße geben wird und dass die Zu- und Abfahrten zum Fachmarktzentrum gut in den Verkehrsfluss eingebunden werden können (s. IVAS, 02/2014).

#### Stellplätze:

Die Stellplatzanlage wird als eine zusammenhängende Anlage mit Stellplätzen von 5 x 2,50-2,75 m eingeordnet. Im Verkehrsgutachten (IVAS) wurde davon ausgegangen, dass die geplante Fläche für Stellplätze ausreichend ist. Gemäß Richtzahltable für den Stellplatzbedarf (VwV zu § 49 SächsBO) ist unter Punkt 3.3 für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten 1 Stellplatz pro 10-20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche vorgesehen. Da diese in diesem Planungsstadium noch nicht vorliegt wird hier von der als Obergrenze festgesetzten Verkaufsraumfläche ausgegangen.

Demnach sind mindestens nachzuweisen:

(Basis § 48 Abs.1 VwV SächsBO)

Kategorie	Stellpl./m <sup>2</sup>	Fläche Sitzpl.	Summe
3.3 großflächiger Einzelhandel außerhalb v. Kerngebieten	1 Pl/10-20 m <sup>2</sup>	7.900 m <sup>2</sup>	395 Pl. – 790 Pl.
6.1 Gastronomie	6-12 Pl./Sitzpl	80 Sitzpl.	7 Pl.-13 Pl.
9.2 Lagerräume, Lagerplätze Ausstellungs-/Verkaufsplätze	1/100 m <sup>2</sup> NF ( BF )	5500 m <sup>2</sup> (6000 m <sup>2</sup> )	55 Stpl.
Gesamt:			457- 858 Pl

Da hier erhebliche Nutzungssynergien zu erwarten sind und gleichzeitig die Flächenversiegelung minimiert werden soll, ist die Unterbringung von ca. 460 Plätzen im zentralen Stellplatzbereich, zum Teil in komfortablerer Breite von 2,75 m, möglich. Die Stellplatzanlage wird durch Fußgängerbereiche und Baumpflanzungen gegliedert.

Im Zuge der nur unwesentlichen Neutrassierung der Gewerbestraße, insbesondere im Bereich der Gebietszufahrt, kann der vorhandene Zufahrtsweg zur Kleingartenanlage erhalten werden.

Die im Verkehrsgutachten erwähnten fußläufigen Verbindungen zu den Bushaltestellen kann durch in den Grünflächen (keine gesonderte Darstellung) zulässigen Fußwege realisiert werden.

Innerhalb der Stellplatzanlagen sollten in Zugangsnähe insgesamt 80 Fahrradstellplätze eingeordnet werden.



## Stadttechnische Erschließung

*Trinkwasser:* Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt von der Anlage in der Reichenbacher Straße aus (DN 300 GGG).

*Löschwasser:* Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Hydranten in der Reichenbacher Straße und Ecke Reichenbacher Straße / Olzmannstraße.

*Abwasser:* Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Für das Schmutzwasser kann die vorhandene Anbindung (ehem. Bekleidungswerk) DN 300 an die Reichenbacher Straße genutzt werden. Für die Regenwasserabführung erfolgt eine Einleitung in den Mittelgrundbach entwässernden Sammler DN 400 über Nutzung des bereits vorhandenen Anschlusses. Die Einleitmengen dürfen die derzeit durch das bestehende Kress-Modecenter und die Bebauung / Verkehrsflächen des ehemaligen Bekleidungswerks bereits eingeleiteten Mengen nicht überschreiten. Das zusätzlich anfallende Regenwasser auf Basis der geplanten Nutzung (zulässige Bebauung und Versiegelung) wird in den nördlich des Gebietes verlaufenden Seitenarm des Mittelgrundbaches eingeleitet. Eine Regenrückhaltung zur Vergleichmäßigung der Einleitung muss erfolgen.

*Elektroenergie:* Die mittelspannungsseitige Erschließung ist über eine Trafostation, die von der Olzmannstraße her eingespeist wird, vorgesehen.

*Gasversorgung:* Die Gasversorgung ist über Einzelanschlüsse von der Reichenbacher Straße aus vorgesehen.

## Teil B

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet, Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Folgende Nutzungen werden festgesetzt:

- Verbraucher-Lebensmittel-Fachmarkt mit 3200 m<sup>2</sup> BGF und 2650 m<sup>2</sup> VK
- Bio- Fachmarkt mit 950 m<sup>2</sup> BGF und 800 m<sup>2</sup> VK
- Schuhfachmarkt mit 580 m<sup>2</sup> BGF und 500m<sup>2</sup> VK
- Drogeriefachmarkt mit 750 m<sup>2</sup> BGF und 640 m<sup>2</sup> VK
- Zoofachmarkt mit 800 m<sup>2</sup> BGF und 650 m<sup>2</sup> VK
- Fastfood Restaurant mit 800 m<sup>2</sup> BGF, sowie
- das im Bestand befindliche Kress Mode-Center mit 3.500 m<sup>2</sup> BGF

Die Flächengrößen werden als Obergrenze festgesetzt.

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Die Flächengrößen werden als Obergrenze festgesetzt. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe. Dies wurde festgesetzt, um den Einzelhandel auf das Sondergebiet und damit die Einzelhandelsfläche des dezentralen Standortes zu begrenzen. Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO. Nicht zulässig ist die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Vergnügungsstätten).

Bedingt durch die städtebauliche Lage des Gebietes gehen keine Störungen für das Gebiet von diesen Nutzungen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

PlanzV 90 Grundflächenzahl

Die Obergrenzen der baulichen Nutzung regeln sich nach § 17 Abs. 1 Bau NVO, und wird auf eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

- Dies entspricht der flächenintensiven Nutzung und den nutzungsbedingt notwendigen Anlieferungs- und Verkehrsflächen.

PlanzV 90 Zahl der Vollgeschosse

Im SO3 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt. Dies entspricht der geplanten gastronomischen Nutzung.

Im SO2 wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend des bereits bestehenden, städtebaulich dominierenden Gebäudes auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Für das GE und SO 1 werden keine Geschossigkeiten festgesetzt, da hier die funktionell notwendigen Geschoßhöhen von den üblicherweise angenommenen Vollgeschosshöhen wesentlich abweichen können. Die zulässigen Gebäudehöhen werden über die Höhe

baulicher Anlagen definiert und als Höchstmaß festgesetzt. Für das Gebiet SO2 wird, aufgrund der ebenfalls abweichenden Geschoßhöhen, ebenfalls eine zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

#### PlanzV 90 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird im SO1 mit maximal 10 m über der Parkplatzoberkante im Bereich der jeweiligen Gebäudeaußenkanten als Höchstmaß festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht dem geplanten Nutzungszweck.

Im Bereich des SO2 wird die Höhe mit gleichem Bezugspunkt auf maximal 12 m festgesetzt. Das entspricht in etwa der jetzigen Höhe und ist für grundlegende bauliche Veränderungen relevant. Im Bereich GE wird die maximale Gebäudehöhe ebenfalls mit 12 m festgesetzt. Dies entspricht dem gewerblichen Nutzungszweck.

Als Bezugsebene wurde die Oberkante des Parkplatzes im Bereich der jeweiligen Gebäudeoberkante gewählt, da an den Parkplatzbereich alle Gebäude höhenmäßig anbinden müssen und dieser notwendigerweise in unmittelbarer Höhenbeziehung zum umgebenden Straßensystem und dem vorhandenen Gebäude steht. Damit ist das Einfügen in das Gelände und die Umgebung zu sichern.

Da alle Dachformen zulässig sind, wurde die Ermittlung der Gebäudehöhe allgemein beschrieben.

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

#### PlanzV 90 offene Bauweise

Für das SO3 wird die offene Bauweise festgesetzt, da geplant ist, ein solitäres Gebäude mit einer Länge unter 50 m zu errichten.

#### PlanzV 90 geschlossene Bauweise

Für das SO1, SO2 und GE wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, da zulässig sein soll, die Gebäude als geschlossenen Riegel mit einer Länge über 50 m ohne seitlichen Abstand zu errichten.

#### PlanzV 90 Baugrenze – überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile nur ausnahmsweise geringfügig überschritten werden.

Um noch Anpassungen und eine gewisse Flexibilität in der weiteren Planung zuzulassen, wurde die Baugrenze zwar städtebaulich relativ genau positioniert, jedoch im Flächenumfang großzügiger bemessen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das betrifft hier insbesondere ebenerdige Stellplatzanlagen, die dem Nutzungszweck der Bauten zugeordnet sind und im Plan mit „St“ gekennzeichnet wurden. Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Ab. 2, die der stadttechnischen Versorgung des Gebietes dienen. Diese werden notwendig, insbesondere betrifft dies Anlagen zur Elektroenergieversorgung und der Regenwasserabfluss - Vergleichmäßigung, sind aber erst im Verlauf der Konkretisierung

der Objektplanung und der dementsprechenden Rechtsverfahren flächenkonkret ausweisbar.

#### **1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Für die im Plangebiet nachrichtlich übernommenen 10 kV-Leitungen der ZEV wird eine von Überbauung und von Baumpflanzungen freizuhaltende Fläche als Schutzstreifen festgesetzt. Die Schutzstreifenbreite beträgt beidseitig 60 cm von der Kabelachse. Dies entspricht den Forderungen der ZEV.

#### **1.5 Festsetzung für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**

Der Abfluss des auf den Stellplätzen, befestigten Flächen und Gebäuden anfallenden Regenwassers ist durch Rückhaltmaßnahmen zu vergleichmäßigen.

Das auf den Stellplätzen anfallende Regenwasser ist außer im Bereich der belasteten Flächen über Muldenrigolen zu versickern.

Für alle anderen Bereiche kann die Vergleichmäßigung auch mit anderen technischen Maßnahmen erfolgen.

#### **1.6 Verkehrsflächen**

(§9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

##### 1. PlanzV 90 Straßenverkehrsflächen

Als Straßenverkehrsfläche werden der im Planumgriff vorhandene Bereich der Reichenbacher Straße, der Olzmannstraße und die öffentlich gewidmete, teilweise neu zu trassierende Gewerbestraße festgesetzt.

Alle anderen Zufahrten und Stellflächen im Sondergebiet sind private Flächen.

##### 2. Straßenbegrenzungslinie PlanzV 90

Die Straßenbegrenzungslinie begrenzt Verkehrsflächen.

##### 3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.4, 11)

Einfahrtsbereiche wurden für die Andienungszufahrten auf der Planzeichnung festgesetzt. Damit werden die Zufahrten für die Andienung gebündelt und Behinderungen des fließenden Verkehrs verhindert.

#### **1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für die Ablagerungen**

(§ 9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB)

Festgesetzt werden:

Flächen für: Elektrizität - An der Olzmannstraße besteht eine Trafostation der ZEV (Trafostation Modemarkt). Für den Betrieb des Sondergebietes wird der Neubau einer Trafostation wahrscheinlich notwendig. Diese ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen für Gas: An der Olzmannstraße befindet sich eine Gasdruckreglerstation der ZEV, die bestehen bleibt, ebenso wie die gasbetriebene Nahwärmeversorgung des Modecenters an der Reichenbacher Straße.

## 1.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)- nachrichtliche Übernahme

Entlang der Reichenbacher Straße befinden sich 2 10 KV-Leitungen. Die Lage wurde aus den Plänen der ZEV nachrichtlich übernommen.

## 1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

### *Leitungsrecht*

Die entlang der Reichenbacher Straße liegenden 10 KV Kabel wurden durch die ZEV grundbuchlich gesichert. Die Eintragung der Rechte erfolgt zu Gunsten der ZEV.

Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich befindet sich auf dem ehemaligen Standort der VEB Technischen Gase Leipzig (Flurstück 527/2, Reichenbacher Str. 154) eine Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster des Freistaates Sachsen unter der Kennziffer 6700 0432 geführt wird.

Im Rahmen einer Orientierenden Erkundung wurde ein LHKW1-Schaden im Grundwasser festgestellt, d. h. es besteht weiterer Untersuchungsbedarf zur Abschätzung des Gefährdungspotentials für Boden und Grundwasser.

Das aktuelle Gutachten von 2009 weist darauf hin, dass es sich strenggenommen nicht um einen nachgewiesenen Grundwasserschaden handelt, da hier in den Bohrungen nur Stauwasser ansteht und die hydrologischen Verhältnisse relativ unklar und inhomogen sind.

Die vorgesehenen Versickerungsanlagen sollten sich daher außerhalb der gekennzeichneten Fläche und deren Zu- und Abstrombereich befinden.

## 2. Flächenzusammenstellung

Gesamtumfang Bebauungsplan:	64.000 m <sup>2</sup>
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel:	33.200 m <sup>2</sup> einschließlich Stellplätze und private Grünflächen
Gewerbegebiet:	19.200 m <sup>2</sup> einschließlich Stellplätze und private Grünflächen
Verkehrsflächen:	9.170 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

Private Grünflächen:

2.430 m<sup>2</sup> ohne Gebietszuordnung

## Teil C Grünordnung

### 1. Bestandserfassung

#### 1.1 Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich in einem eher locker, vorrangig gewerblich bebauten Bereich im Westen der Stadt Zwickau mit gutem Durchgrünungsgrad.

Das Plangebiet wurde jahrzehntelang industriell bzw. gewerblich genutzt. Dementsprechend wurde es überbaut und anthropogen überformt. Im östlichen Teil wurde auf dem Grundstück des alten Sauerstoffwerkes ein Modemarkt mit Stellplätzen errichtet. Das ehemalige Grundstück des Bekleidungswerkes wird nur noch in Teilbereichen temporär genutzt. Die leer stehende, teilweise ruinöse Bausubstanz wurde bereits abgebrochen.

Die freiräumlichen Strukturen sind, bis auf eine Fläche von ca. 9.700 m<sup>2</sup> durch hohe Versiegelung geprägt. Die ehemaligen Werksstraßen sind noch vorhanden. Die früheren Freianlagen sind mittlerweile verbuschert und ruderalisiert. Die unbebaute Fläche weist ebenfalls Ruderalisierungstendenzen auf. Im Randbereich ist eine Kontamination mit Staudenknöterich vorhanden.

Nördlich angrenzend und durch die Gewerbestraße von der zukünftigen Bebauung getrennt, befinden sich eine Kleingartenanlage sowie der geschützte Landschaftsbestandteil „Feuchtgebiet Maxhütte“ und das Flächennaturdenkmal „Weihergebiet Maxhütte“.

Der Bereich wird geprägt durch zahlreiche Tümpel (wassergefüllte Bombenrichter) durch Teiche sowie Gehölze und feuchte Wiesenbereiche und wird durch den Mittelgrundbach begrenzt.

#### 1.2 Biotoptypenbestand

(s.a. Biotoptypenkartierung Anlage 1.1a und 1.1b, Bilanzierung 1.2)

Grundlage der Beurteilung ist die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der Fassung von 2009.

In der Biotoptypenkartierung wurde davon ausgegangen, dass der Großteil der Fläche als Gewerbegebiet und gewerbliche Sondernutzung eingeordnet wird. Dies entspricht dem Typus der ehemaligen und derzeitigen Nutzung (Handel, Industrie- / Gewerbebranche) mit einer nutzungsbedingten hohen Versiegelung. Im Bereich des ehemaligen Westsächsischen Bekleidungswerkes ist diese bedingt durch zahlreiche Gebäude und befestigte Flächen. Dazwischen als Abstandsrün bestehende und ursprünglich mit Ziergehölzen gestaltete, ruderalisierte Grünflächen gehen hier mit ein.

Im Bereich des Modemarktes besteht neben dem Gebäude und der großen Parkfläche eine mit einigen Bäumen bestandene Rasenfläche.

Ausgenommen aus dieser Beurteilung wird die unbebaute Fläche an der Nordwestecke des Geländes. Die Größe der Fläche beträgt ca. 9700 m<sup>2</sup>.

Diese wird als Ruderalflur eingestuft. Die Fläche, die in der Vergangenheit offensichtlich von höherem Aufwuchs freigehalten wurde, ist neben zwei Gehölzinseln durch Goldrute, Brennnessel, Goldaster, Weidenröschen, Birke, in Randbereichen auch verschiedene Hartriegel aus der ehemaligen Werksbegrünung, Esche, Hasel, Heckenrose und Brombeere gekennzeichnet. Am Nordrand der Fläche befindet sich ein Bestand an Staudenknöterich.

Die das Gebiet tangierenden Straßen (Reichenbacher Straße und Gewerbestraße) wurden jeweils gesondert betrachtet.

### 1.3 Faunistischer Bestand

Für das Planungsgebiet liegen uns keine faunistischen Kartierungen vor. Aufgrund des aufstehenden ungenutzten Gebäudebestandes ist das Vorhandensein von gebäudebewohnenden Vogelarten möglich.

Zum angrenzenden Schutzgebiet liegen Kartierungen beim Umweltamt Zwickau vor.

Als gefährdete Arten (Rote Liste Sachsen) sind zu nennen:

Vögel: Gallinula chloropus (Teichralle), Perdix perdix (Rebhuhn)

Reptilien: Natrix natrix (Ringelnatter), Lacerta agilis (Zauneidechse)

Lurche: Kammolch (Triturus cristatus), Kleiner Wasserfrosch (Pelophylax lessonae), Knoblauchkröte (Pelobates fuscus)

Säugetiere: Fransenfledermaus (Myotis nausithous),

Insekten: Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous), zahlreiche Libellenarten (Gebänderte Heidelibelle, gebänderte Prachtlibelle, gemeine Winterlibelle, kleiner Blaupfeil)

### 1.4 Klima

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches-Mittelgebirgsvorland.

Das Klima kann großräumlich als eines der unteren Lagen, d.h. mäßig trocken, mäßig warm und schwach kontinental beeinflusst, eingeordnet werden.

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt 730 mm. Das langjährige Monatsmittel der Jahrestemperatur liegt bei 8,2°C. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Die lokalklimatische Bedeutung des Gebietes wurde in der Stadtklimauntersuchung von 1993 bewertet. Demnach ist das Plangebiet als Gebiet mit relativ ausgeglichenem Klima, unterbrochen von kleinen Wärmeinseln im westlichen Bereich zu werten. Da nach 1993 dort noch Bebauung stattfand, ist von einer tendenziellen Erweiterung der Wärmeinseln auszugehen. Das Gebiet befindet sich zwischen den beiden vom Westen ins Stadtzentrum reichenden Belüftungsbahnen Reichenbacher Straße und Bahngelände.

### 1.5 Geologie, Boden und Naturraum

Geologie

Regionalgeologisch befindet sich das Stadtgebiet am südlichen Rand des Werdauer-Hainichener-Troges.

Der geologische Untergrund wird durch Sedimentgesteine und Vulkanite des Rotliegenden gebildet. Pleistozäne Kies- und Sandablagerungen sind vor allem im Bereich der Talbildungen und Flüsse zu finden. Im Plangebiet lagern weichselkaltzeitlicher Gehängelehmschichten von mehr als 2 m Mächtigkeit auf der Leukersdorf-Formation des Rotliegenden auf. Für das Plangebiet selbst liegen im UHYDRO Aufschlüsse vor. Diese stammen aus Baugrundgutachten, die vermutlich vor der Bebauung angefertigt wurden und erfassen daher baubedingte Veränderungen nicht.

Auch hier wurden Lehmschichten in unterschiedlicher Ausprägung (Lehm, tw. steinig, kiesig, sandig) vorgefunden.

Das Gebiet ist stark anthropogen überprägt und den ehemaligen Nutzungszwecken angepasst.

Nach der Stellungnahme des Oberbergamtes Freiberg wurde Anfang des 20. Jh. ca. 250 m östlich in 200-300 m Tiefe Steinkohle abgebaut. Jedoch sind keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen im unmittelbaren Bereich des B-Planes vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

#### Naturraum

Großräumlich gehört das Gebiet zum Naturraum Erzgebirgsbecken. Das Plangebiet befindet sich im Westteil der Stadt, das durch langgezogene flache Hügel und flache Bachtäler gekennzeichnet wird. Die Höhenlage des Bebauungsplangebietes liegt ca. bei 300 m ü. HN. Die Fläche fällt zum Mittelgrundbach leicht ab. Da nördlich der Gewerbestraße ein deutlicher Geländesprung zum Bereich der geschützten Flächen und der Gartenanlage zu verzeichnen ist, ist zu vermuten, dass das gesamte Plangebiet aufgefüllt ist. Die Umgebung wird durch eher lockere gewerbliche Bebauung, das offene Gelände des Verkehrslandeplatzes und die Feuchtbereiche der Schutzgebiete „Maxhütte“ geprägt.

#### Boden

Bedingt durch die gewerbliche / industrielle Nutzung sind bis auf den nordwestlichen Bereich nur noch anthropogene bzw. anthropogen stark beeinflusste Böden vorhanden. Aufgrund der Geländemorphologie ist auch dort eine, wenn vielleicht auch nur geringmächtigere Auffüllung zu vermuten.

### **1.6 Oberflächenwasser / Grundwasser**

#### Grundwasser

Die im Untergrund vorhandenen Lehmschichten, zum Teil inhomogenen Lehmschichten wirken als Grundwassergeringleiter, es entstehen teilweise Stauwasserschichten.

Mit oberflächennahen Grundwasserführungen ist auf Grund des Standortes nicht zu rechnen, da kein Grundwasserleiter vorhanden ist. Mit Grundwasserführung ist erst im Festgestein zu rechnen.

#### Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im nördlich angrenzenden Flächennaturdenkmal „Feuchtgebiet Maxhütte“ gibt es mehrere Kleingewässer und Teiche. Das Gebiet wird im Norden durch den unmittelbar am Bahngelände verlaufenden kanalisierten Mittelgrundbach begrenzt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Mittelgrundbaches. Dieser ist in seinem Verlauf bis zur Zwickauer Mulde über den Marienthaler Bach und Moritzbach hochwassergefährdet.

#### Emissionen / Immissionen

Zu schädlichen Umwelteinwirkungen liegen keine Erkenntnisse vor.

Die Schallimmissionsprognose bewertet die Auswirkungen der Planung und geht nicht auf den Bestand ein.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 BImSchG sind Immissionen, die nach



Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, wie z.B. einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche oder Erschütterungen.

### **1.7 Zusammenfassung**

Das Plangebiet wurde jahrzehntelang industriell bzw. gewerblich genutzt. Dementsprechend wenig ausgeprägt sind die natürlichen Funktionen des Gebietes, mit Ausnahme des unbebauten Nordwestteils.

Bodenfunktion, Kleinklima, Oberflächenentwässerung und Grundwasserneubildung sind durch die Bebauung / Versiegelung der Fläche beeinträchtigt.

Das Bebauungsplangebiet liegt am Rand des Schutzgebietes „geschützter Landschaftsbestandteil Feuchtgebiet Maxhütte“ und des Flächennaturdenkmals „Weihergebiet Maxhütte“.

## **2. Grünordnerische Festsetzungen**

### **2.1 Planungsziel / Konzeption**

Mit der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist eine großflächige Überbauung des Gebietes verbunden. Damit wird auch der bisher unbebaute Bereich versiegelt. Allerdings ist die Nachnutzung des ehemaligen Gewerbe- / Industriestandortes im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden positiv zu beurteilen.

Mit der Konzentration der Stellplätze und der Beschränkung auf das funktionell notwendige Maß wurde versucht, in den Randbereichen zusammenhängende Grünflächen zu schaffen und in diesen Zonen auch vorhandene Versiegelungen rückzubauen. In diesen Bereichen werden vorhandene Bäume erhalten und neues Großgrün entlang der Olzmannstraße und der Reichenbacher Straße festgesetzt. Für die unmittelbaren Randbereiche zum Norden (Maxhütte) wird eine naturnahe Gestaltung in Form der Verwendung einheimischer Feldgehölze und Bäume vorgesehen.

Für die Stellplatzanlagen wurde festgesetzt, dass mindestens 15% der Fläche begrünt werden müssen und pro 8 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen ist. Damit wird eine große zusammenhängend befestigte Fläche vermieden, die Flächen werden zum Teil beschattet und gegliedert.

### **2.2 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

#### **1. Artenliste**

Eine Artenliste wurde lediglich für Großgrün und landschaftsgebundene Bereiche vorgegeben, um dort eine möglichst nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen. Für die Begrünung innerhalb des Sondergebietes ist die Verwendung eingebürgerter Ziergehölze sinnvoll. Aufgrund der, gemessen an ihrem ökologischen Wert, insgesamt überproportionalen Präsenz, wird der Anteil an Nadelgehölzen begrenzt.

## 2. Begrünung der Stellplätze

Es wurde die Pflanzung mindestens eines Baumes pro 8 Stellplätze festgesetzt. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und Beschattung der Stellplatzanlage.

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baumscheibe dient der Vitalitätssicherung, die Bepflanzung der Baumscheibe der Gestaltung. Die Festsetzung, dass mindestens 15% der Stellplatzfläche zu begrünen sind, dient ebenfalls der Durchgrünung und Minimierung der Flächenversiegelung.

## 3. Unterhaltung der begrüneten Flächen

Die Festsetzung dient der Sicherung der dauerhaften Erhaltung und Pflege der Grünflächen.

## 4. Standörtliche Variabilität der festgesetzten Baumpflanzungen

Die Festsetzung dient der flexiblen Handhabbarkeit der Baumpflanzungen entsprechend den Anforderungen der konkreten Planung der Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen.

## 5. Freiflächenplan

Um die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zu sichern, ist diese im Baugenehmigungsverfahren mit dem Freiflächenplan nachzuweisen.

### **2.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

#### 1.1 Flächen für die Anpflanzung

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden die Flächen A1-A3 festgesetzt:

##### Flächen A1

Zwischen Andienungsfläche und Gewerbestraße wird eine 5 m breite Hecke aus einheimischen Großsträuchern mit einer Pflanzdichte von 0,75 St/m<sup>2</sup> gepflanzt, um einen Übergang zum nördlich der Straße gelegenen Naturraum herzustellen und Lebensraum für Vögel und Insekten anzubieten.

### Fläche A2

Die Fläche an der Zufahrt zur Kleingartenanlage wird mit einheimischen Bäumen (1St/100 m<sup>2</sup>) und Sträuchern mit einer Pflanzdichte von 0,5 St/m<sup>2</sup> für Großsträucher oder 1 Strauch/m<sup>2</sup> bepflanzt. Damit soll sowohl der entstehende Hang gestaltet und festgelegt, als auch ein Sichtschutz und ein Übergang zur durchgrünten Gartenanlage hergestellt werden.

### Flächen A3

Die Flächen A3 bestehen zu einem Teil aus zurückzubauender und zu begrünender ehemaliger Stellplatzflächen, sowie Rückbauflächen und zu einem Teil aus vorhandener, weitgehend unstrukturierter Rasenfläche.

Auf den Flächenteilen A3 entlang der Reichenbacher Straße und Olzmannstraße werden, als Ergänzung der zu erhaltenden Gehölzen je eine Baumreihe gepflanzt, die die räumliche Fassung des Grundstücks wiederherstellt, welche z.B. durch den Bau der Abbiegespur (Bebauungsplan B040) potentiell verloren geht. Eine Gestaltung der Fläche soll mit Strauchpflanzungen in einem Flächenanteil von ca. 10% der Gesamtflächen A3 erfolgen. Da es sich teilweise um isolierte Flächen - Abstandsflächen - handelt, sind auch eingebürgerte Arten von Ziersträuchern zulässig.

## 1.2 Flächen für die Erhaltung

Für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird folgendes festgesetzt:

Entlang der Reichenbacher Straße und der Olzmannstraße sind die festgesetzten Bäume zu erhalten und in ihrem Bestand zu sichern.

### Fläche E1

Die Erhaltungsfläche E1 wird zur Erhaltung und der Entwicklung der vorhandenen Vegetation festgesetzt.

Die in Teilbereichen befestigte Fläche ist zu entsiegeln und zu bepflanzen.

Die vorhandenen Baumpflanzungen sind zu erhalten und zu ergänzen und die Ziersträucher durch einheimische standortgerechte Sträucher gem. Artenliste zu ersetzen. Die unmittelbar an die Kleingartenanlage angrenzende Fläche soll damit als Übergangsbereich gestaltet werden und auch als Sichtschutz fungieren.

Der Anteil an extensiv zu pflegendem Offenlandanteil dient der Gestaltung und der besseren Bewirtschaftung der Fläche im unmittelbaren Zufahrtsbereich.

## **2.4 Festsetzungen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

Auf dem Flurstück Nr. 973/77, Regenrückhalteteiche Maxhütte, (Eigentümer Stadt Zwickau) werden biotoperhaltende Maßnahmen festgesetzt:

### 1. selektive Fällung von Bäumen

Hierbei handelt es sich vorwiegend um abgängige Hybridpappeln. Diese sind nicht standortgerecht, befinden sich im Endstadium ihrer Vitalität und stellen eine Gefahr für den Gewässerrand / Dammschüttung dar.

2. die Bepflanzung von ca. 700 m<sup>2</sup> Dämmen und Gewässerrand mit standortgerechten Weiden- und Erlenarten

Damit wird die Habitatfunktion nachhaltig verbessert und stabilisiert,

3. die Sanierung von 3 Kleinteichen nördlicher Bereich Regenrückhalteteiche

Mit Entfernung der bereits faulenden Schlammmassen werden die Teiche als wichtiger Lebensraum mit Brückenfunktion zum nördlich gelegenen Feuchtgebiet wiederhergestellt und gesichert.

4. die Entsorgung von diversen Abfällen aus diesen Bereichen

Dies betrifft im Wesentlichen die Beräumung der Kleingewässer und das Umfeld der Rückhaltebecken.

5. Mit der Umsetzung durch eine Fachfirma wird die naturschutzfachlich sinnvolle Durchführung in diesem sensiblen Raum gesichert.

## **2.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Anbringen von Nistkästen an den Gebäuden

Die Altsubstanz ist vermutlich Lebensraum gebäudebewohnender Vögel und Fledermäuse. Durch Abbruch und Sanierung werden diese Lebensräume immer knapper. Mit dieser Festsetzung wird Ersatzlebensraum geschaffen.

## **3. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Beschreibung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gesetzliche Grundlagen für die Beurteilung der Situation sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Nach Artikel 18 Abs.1 des BNatSchG stellen Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig verändern können, Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Zur Veränderung der Gestaltung und Nutzung von Grundflächen zählt auch die Versiegelung bislang un bebauter Ruderalflächen.

Die mit der städtebaulichen Zielstellung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Folgenden verbal und rechnerisch dargestellt, ebenso wie die Vermeidungsmaßnahmen.

Die geplante Nutzung bedingt einen hohen Versiegelungsgrad der Fläche. In Hinblick auf die zulässigen Nutzungen und mit Rücksicht auf die Bestandsnutzungen der Umgebung wurde eine Eingrünung des Gebietes zur Reichenbacher und Olzmannstraße, sowie im Bereich der Gewerbestraße vorgesehen.

Das Vorhaben hat innerhalb des Planumgriffs prinzipiell folgende Auswirkungen:

### **a Beseitigung der Biotopstrukturen**

Dies betrifft insbesondere die unbebaute Fläche im Nordwesten des Gebiets. Außerdem gibt es noch kleinteilige und verinselte Strukturen (Baumgruppen, Aufwuchs, kleine Grünflächen) der Freianlagen des ehemaligen Bekleidungswerkes und, im Bereich der geplanten Aufweitung Olzmannstraße, Großgehölze. Diese Strukturen werden mit der Überplanung der Gesamtfläche beseitigt, damit sind Brut- und Nahrungshabitat für

einige Vogelarten und Insekten betroffen. Die im angrenzenden Schutzgebiet beheimateten geschützten Arten konnten von dieser Fläche bisher weniger profitieren, da für das Rebhuhn die Einzäunung ein gewisses Hindernis darstellt und sie nicht dem Habitat der Teichralle entspricht. Dagegen könnten Ringelnatter und Zauneidechse, in besonderem Maße aber die Fransenfledermaus im Plangebiet ihren Lebensraum haben. Mit der Beseitigung der Gebäude entfällt der Lebensraum für gebäudebewohnende Tierarten, wie z.B. Fledermäusen, aber auch Mauerseglern u.a.

Der Große Wiesenknopf, Futterpflanze des geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings konnte auf dem ruderalisiertem Areal im Bebauungsgebiet nicht festgestellt werden.

#### b Auswirkungen auf das Klima

Eine Beeinträchtigung des Mikroklimas und der lufthygienischen Ausgleichsfunktion (Filterwirkung, Luftbefeuchtung, CO<sub>2</sub>-Fixierung und O<sub>2</sub>-Bildung) aufgrund der insgesamt höheren und kompakteren Versiegelung ist wahrscheinlich. Das Mikroklima wird aufgrund der höheren Strahlungsaufnahme wärmer und aufgrund der hohen Versiegelung mit geringer Verdunstungsrate wahrscheinlich wärmer und trockener werden.

#### c Emissionen / Immissionen

Mit der Nutzung des Areals als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gehen, hervorgerufen durch Fahrzeugbewegungen und Anlieferung sowie Belüftungsablagen usw., Lärmbelastungen einher. Diese werden sich, entsprechend der bereits genannten Prognose (G.U.B.) in den gesetzlich zulässigen Grenzen halten. Außerdem ist aus den gleichen Gründen mit höheren Abgas- und Staubbelastungen zu rechnen.

Während der Bauzeiten sind temporär Schall-, Staub- und Abgasemissionen zu erwarten.

#### d Boden

Mit der Nachnutzung eines ehemaligen Industrie- / Gewerbestandortes wird potentiell dem Entzug unbelasteter leistungsfähiger Böden vorgebeugt. Der Großteil vorhandener natürlicher Böden (Nordwestecke des Gebiets) wird überbaut. Im östlichen Randbereich des bestehenden Parkplatzes des Kress-Modecenters zur Olzmannstraße wird im Gegenzug bestehende Parkplatzfläche in kleinerem Umfang entsiegelt und eine natürlich Bodenentwicklung ermöglicht.

#### e Naturraum/ Landschaftsbild

Auf das Landschaftsbild ist aufgrund der Vorprägung keine signifikante Wirkung zu erwarten. Für das anschließende Schutzgebiet ist durch Überbauung der jetzt freien Fläche im Plangebiet zumindest eine Verkleinerung der Habitate von Ringelnatter, Zauneidechse und Fransenfledermaus zu erwarten.

#### f Wasser / Grundwasser

##### Grundwasser

Durch die geplanten Versickerungsmaßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

### Oberflächenwasser

Die geplante Einleitung in den hochwassergefährdeten Mittelgrundbach bewirkt dort eine höhere Wasserführung. Durch Versickerung und Rückhaltung wird die Wasserzuführung verringert und die Zuführung des Regenwassers zeitlich verzögert.

Damit kann der Überlastung des Gewässers entgegengewirkt werden.

## 4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

### Maßnahmen zur Vermeidung

Boden- und Grundwasserkontaminationen z.B. durch den Eintrag von Bauchemikalien sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Vorhandene nachgewiesene Kontaminationen sind ggf. entsprechend der Forderungen der zuständigen Behörde zu sanieren.

Vorhandene Großgehölze sind durch geeignete Maßnahmen zu erhalten

### Maßnahmen zur Verminderung

- Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen
- Festsetzungen zur Erhaltung und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung einer Feldgehölzhecke
- Festsetzung der Parkplatzbegrünung von mindestens 1 Baum / 8 Stellplätzen
- Festsetzung zur Anbringung von Nistmöglichkeiten für gebäudebewohnende Vögel
- Versickerung eines Teils der Oberflächenwässer, Regenrückhaltung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für befestigte Flächen untergeordneter Nutzung

### Zusammenfassung

Insgesamt muss davon ausgegangen werden, obwohl es sich zum großen Teil um vorgenutzte Flächen handelt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund der Art des Vorhabens und aufgrund der Überbauung von ca. 9.700 m<sup>2</sup> bisher unbebauter Grünflächen am Standort nicht ausgeglichen werden kann.

In der Anlage 1.2 wurde die Bewertung des Plangebietes, die Auswirkung der Planung zusammengefasst und bilanziert. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

Das Vorhaben kann mit insgesamt -9,454 Biotoppunkten nicht am Standort ausgeglichen werden. Daher werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig.

Als Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsgebiet sind Naturschutz- und Pflegemaßnahmen im angrenzenden Feuchtgebiet Maxhütte sinnvoll.

In Absprache mit dem Umweltbüro der Stadt Zwickau und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Zwickau werden folgende Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 973/77, Regenrückhalteteiche Maxhütte, (Eigentümer Stadt Zwickau) Gemarkung Marienthal vorgesehen:

- die selektive Fällung von Bäumen, vorwiegend abgängige Pappeln
- die Bepflanzung von ca. 700 m<sup>2</sup> Dämmen und Gewässerrand mit standortgerechten Weiden- und Erlenarten,

- die Sanierung von 3 Kleinteichen nördlicher Bereich Regenrückhalteteiche und
- die Entsorgung von diversen Abfällen aus diesen Bereichen.

Die Regenrückhalteteiche sind in der landesweiten selektiven Biotopkartierung Sachsen, 2. Durchgang, SBK 2 unter der Nr. 4240 U280 erfasst.

Es handelt sich hierbei um Rückhalteteiche alter industrieller Anlagen im Bereich Maxhütte, die sich über Jahrzehnte naturnah entwickelt haben und heute wieder zur Regenrückhaltung dienen und einen südlichen Arm des Mittelgrundbachs speisen. Nördlich der Teiche befinden sich drei kleine Teiche (ehemalige Bombenrichter), die stark verschlammt sind und bei denen die Gefahr des ökologischen Kippens, Faulgasbildung ist bereits zu verzeichnen, besteht.

Die Maßnahme dient dem langfristigen Erhalt der Biotop- und Rückhaltefunktion, des Gewässerschutzes und der Sicherung seltener aquatischer Lebensräume.

In der Bilanzierungsgrundlage, die auf der Basis von Biotopflächen angewandt wird, werden derartige Erhaltungsmaßnahmen wie die oben genannten nicht erfasst.

Damit ist eine Anrechnung dieser Maßnahmen in der regulären Bilanzierung nicht möglich. Mit der Umweltbehörde wurde dahingehend Einvernehmen erzielt, dass der Eingriff mit Durchführung aller grünordnerischen Maßnahmen als ausgeglichen angesehen wird.

Zwickau, 12.03.2014, geändert am 29.04.2014

Datum

Unterschrift Planverfasser

## **Anlage Umweltbericht**

- 1 Umweltbericht
  - 1.1 A Eingriffs- Ausgleichsbilanz Biotoptypen: Bestand
  - 1.1 B Eingriffs- Ausgleichsbilanz Biotoptypen: Planung
- 1.2 Bilanzierung Biotoptypen