

Bebauungsplan Nr. 120 für das Gebiet Zwickau Stiftsstraße/Markthalle, Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Hier: Stellungnahme des Amtes für Bauordnung und Denkmalschutz

(A) Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB)

1. Belange der Baudenkmalpflege:

Auf die hohe Bedeutung des Areals für den Denkmalschutz wird im Erläuterungsbericht vom 30.04.2021 bereits hingewiesen. So ist das Vorhabengebiet Bestandteil der denkmalgeschützten *Sachgesamtheit Kreiskrankenstift*, zu dem auch der Gebäudekomplex mit dem ehemaligen Operationssaal und der Kinder- und Männerstation, Bahnhofstr. 2f gehört, der heute als Markthalle genutzt wird und unter der Obj.-Dok. Nr. 09230067 als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist.

Das Vorhabengebiet grenzt zudem an zahlreiche weitere Kulturdenkmale, darunter neben Baudenkmalen auch zwei Gartendenkmale: der Schwanenteichpark (Obj.-Dok. Nr. 09301889) und der Garten des ehemaligen Stadtgutes (Obj.-Dok. Nr. 09230953).

Das Vorhabengebiet besitzt daher eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung, die Verknüpfung verschiedener Stadträume und als Wirkungsraum der benachbarten Kulturdenkmale. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und die daraus resultierende Gestaltung müssen der besonderen Lage im Stadtraum gerecht werden, insbesondere was die Grüngestaltung der Parkplatzflächen betrifft. Besonderes Augenmerk ist auf die Begrünung durch Bäume zu richten, um den ehemaligen Gartenbereich des Krankenstifts wieder erlebbar zu machen. Daher ist darauf zu achten, dass die im Bereich des Kundenparkplatzes vorgesehenen Grünflächen wesentlich von Großgrün geprägt werden. Außerdem ist die Versiegelung nach Möglichkeit zu reduzieren. Die Pflanzung einer Baumreihe als Straßenbegleitgrün entlang der Humboldtstraße ist unverzichtbar.

2. Belange der Archäologie:

Das Vorhabengebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (*mittelalterliche Siedlung [D-06130-08]*). Die Erdarbeiten müssen daher archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige muss die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

3. Die Stellungnahmen der Denkmalfachbehörden bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Archäologie ist als Anlage beigefügt.

(B) Stellungnahme/Hinweise Untere Bauaufsichtsbehörde

Nach Prüfung des Lageplanes sind noch folgende Belange in den B-Plan aufzunehmen, bzw. es ist darauf hinzuweisen, dass diese Anforderungen vor Erteilung der Baugenehmigung erfüllt werden müssen.

- Generell sind die Anforderungen an die Sächsische Bauordnung zu erfüllen.
- Grundsätzlich ist das Baugrundstück vor Erteilung der Baugenehmigung zu entwidmen.
- Vorzulegen ist der Nachweis einer Vereinigungsbaulast der überbauten Flurstücke gemäß § 4 Abs.2 SächsBO.
- Ggf. wird eine Stellplatzbaulast zur Sicherung notwendiger Stellplätze auf dem Drittgrundstück gemäß § 49 Abs.1 SächsBO notwendig.
- Für die zu erwartenden Lärmbelastungen der Anlieferung auf die umliegende Wohnbebauung ist eine Schallimmissionsprognose erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Im Auftrag

Dipl.-Ing. Thomas Freitag
Amtsleiter