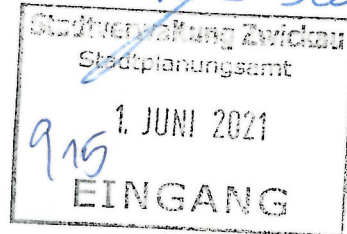


LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Stadtverwaltung Zwickau
Stadtplanungsamt
Katharinenstraße 11
08056 Zwickau



01. JUNI 2021

nachrichtlich an:
LRA Zwickau
Planungsverband Region Chemnitz

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Petra Mättig

Durchwahl
Telefon +49 371 532-1542
Telefax +49 371 532-1929

petra.maettig@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
C34-2417/584/61

Chemnitz,
26. Mai 2021

**Stadt Zwickau, Landkreis Zwickau
Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet Zwickau-Schedewitz zwischen
Planitzer Straße und Obersteigerweg, Wohn- und Mischgebiet
Stellungnahme der Raumordnungsbehörde**

Ihr Schreiben vom 28. April 2021 mit den Anlagen:

- Planentwurf i. d. F. von 04/2021
- Begründung

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Sehr geehrter Herr Raußer,

nach Prüfung des Sachverhalts anhand der vorgelegten Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende Stellungnahme ab:

Der o. g. Planentwurf steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, wenn nachstehende Hinweise beachtet werden.

Begründung

Sachverhalt

Die BNT Gartenstadt Zwickau GmbH beabsichtigt, am Standort des seit 1992 rechtskräftigen und nicht realisierten Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 001, Einkaufszentrum Planitzer Straße ein ca. 4,5 ha großes Wohn- und Mischgebiet zu entwickeln. Innerhalb des Wohngebiets sollen ca. 60 Wohneinheiten insbesondere in Reihenhäusern errichtet werden. Die Planungsabsicht wird mit Bezug auf die Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau mit der großen Nachfrage an Baugrundstücken begründet.

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Altchemnitzer Str. 41
09120 Chemnitz

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
Empfänger
Hauptkasse des Freistaates Sachsen
IBAN
DE22 8600 0000 0086 0015 22
BIC MARK DEF1 860
Deutsche Bundesbank

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinien
5, C11 (Rößlerstraße)
Buslinie
52 (Altchemnitzer Straße)

Für Besucher mit Behinderungen befinden sich gekennzeichnete Parkplätze vor dem Gebäude. Für alle anderen Besucherparkplätze gilt: Bitte beim Pfortendienst klingeln.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie elektronische Zugangswege finden Sie unter www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

Im nahe des Verkehrsknotenpunktes Planitzer Straße/Bahnstraße festgesetzten Mischgebiet werden ein mehrgeschossiges Mehrzweckgebäude mit Wohn- und Gewerbenutzungen und weitere Möglichkeiten für gewerbliche Erweiterungen geplant.

Rechtliche Grundlagen

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgender Grundlage geprüft:

- Raumordnungsgesetz
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP)
- Regionalplan Südwestsachsen
- Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz

Raumordnerische Bewertung

Dem Plangebiet kann aufgrund seiner innerstädtischen, verkehrlich sehr gut erschlossenen und zum Teil durch die vorhandene Wohnbebauung geprägten Lage aus Sicht der Raumordnung zugestimmt werden. Mit der bedarfsseitigen Begründung sollte jedoch stärker der differenzierten Nachfrage Rechnung getragen werden.

Aus den Planunterlagen, Punkt 1.5.3 Wohnbauflächenpotenziale lassen sich keine Gründe für ein weiteres Wohngebiet nachvollziehen. Nach eigenen Aussagen gibt es im Stadtgebiet hinreichend Potenziale: Es wird dargelegt, dass Bebauungsplangebiete zwar rechtskräftig sind, aber deren Erschließung noch nicht begonnen hat, dass weitere Bebauungsplanverfahren für Wohngebiete noch nicht abgeschlossen sind und dass derzeit Baulücken verfügbar sind. Die Raumordnungsbehörde hat zu dieser Thematik zuletzt in der Stellungnahme vom 15. Juli 2020 zum Bebauungsplan Nr. 115 für das Gebiet Zwickau-Mariantal zwischen Werdauer Straße und Ulmenweg angemerkt, dass einer solchen Argumentation zum gegenwärtigen Erfordernis aller geplanten Wohngebiete im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht gefolgt werden. Zudem ist die zugrunde gelegte Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose noch nicht an die aktuelle 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen angepasst worden.

Die Planbegründung sollte daher auf den Bedarf differenzierter Bauformen ausgerichtet werden. Aufgabe des Oberzentrums ist es, ein breites Spektrum an verschiedenen Wohnformen anzubieten.

Es sollte zum Ausdruck gebracht werden, dass gerade aufgrund der verdichteten und kompakten Bauweise und kleineren Baugrundstücken vor allem jungen Familien mit kleinerem Budget entsprochen werden kann. Damit hebt sich dieser Standort von den anderen bisher geplanten Wohngebieten mit freistehenden Einfamilienhäusern deutlich ab und begründet entsprechend das Plangebiet.

Hinweise Bauplanungsrecht

(Ansprechpartner: Herr Seifert, Tel.: 0371/532 2513, E-Mail: stefan.seifert@lds.sachsen.de)

In Bezug auf § 8 Abs. 4 BauGB sind bereits Aussagen zur Dringlichkeit des Vorhabens erfolgt. Darüber hinaus sind aber auch Darlegungen zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Vorhabengebietes erforderlich.

Bezüglich Letzterem sollte eine Anpassung des FNP-Entwurfes in Erwägung gezogen werden, welcher das Areal des MI 3 abweichend vom Bebauungsplan nicht als Misch- sondern als Wohnbaufläche ausweist.

Beim Planungsforgang sollte der Focus des Weiteren auf eine erfolgreiche planerische Konfliktbewältigung insbesondere im Hinblick auf Immissionsschutzbelange gelegt werden.

Hinweis Raumordnungskataster

Die Planung wird in das Raumordnungskataster (ROK) der Landesdirektion Sachsen eingetragen. Die Einsichtnahme in das ROK erbrachte für das Plangebiet keine relevanten Hinweise auf entgegenstehende bzw. berührte raumbedeutsame Planungen.

Diese Stellungnahme ergeht in Zuständigkeit als Raumordnungsbehörde und integriert Hinweise aus bauplanungsrechtlicher Sicht.

Hinsichtlich der Umweltbelange wird auf Abstimmungserfordernisse mit dem Landratsamt Zwickau verwiesen. Eine Zuständigkeit der Abteilung Umweltschutz in der Landesdirektion Sachsen ist nicht gegeben.

Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen Ihrer gesetzlichen Mitteilungspflicht zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Petra Mättig
Referentin Raumordnung

