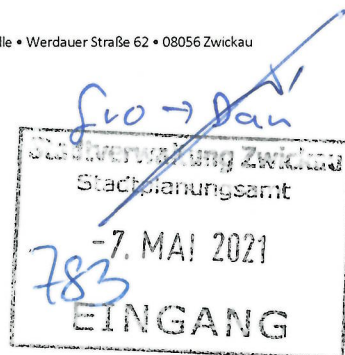


Stadtverwaltung Zwickau
Postfach 20 09 33
08009 Zwickau



Datum: 4. Mai 2021
Bearbeiter: Fr. Peters
Telefon: (0375) 289 405 23
E-Mail: claudia.peters@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom: 28. April 2021
Ihre Zeichen: 61 26 128

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Verbandsgeschäftsstelle

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

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

In Ihrem Schreiben wurde auf die öffentliche Auslegung folgender Unterlagen hingewiesen:

- Vorentwurf der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen vom April 2021
- Begründung des Vorentwurfes vom April 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 der Stadt Zwickau gebeten.

Sachverhalt

Die Stadt Zwickau beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erschließung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes südöstlich der Planitzer Straße (K 6704). Der Geltungsbereich umfasst 4,4 ha. Im Wohngebiet sollen ca. 60 Wohneinheiten vorwiegend in Reihenhäusern entstehen. Innerhalb des Mischgebietes soll eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe entstehen, wobei der Gewerbebestand integriert werden soll. Teile des vorhandenen Gehölzbestandes entlang der K 6704 sollen erhalten werden.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Areal überplant, für welches bereits der seit 5. November 1992 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 001 „Einkaufszentrum Planitz“ besteht, welcher mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes ersetzt wird.

Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 6. Oktober 2011 in Kraft getretene Regionalplan Südwestsachsen (SächsABI Nr. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 Windenergienutzung des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist.

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes am 4. Mai 2021 für die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 9 (3) Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 6 des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung

des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz.

Die im Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung **keine Bedenken**.

Im Hinblick auf die Rahmen- und Zielsetzungen des rechtskräftigen Regionalplanes Südwestsachsen (2008) sowie des geänderten Regionalplanentwurfes Region Chemnitz (2021) bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung. Festlegungen auf den Raumnutzungskarten der genannten Regionalpläne sind nicht betroffen.

Mit der Planung wird insbesondere dem Ziel Z 1.2.7 des Regionalplanentwurfes entsprochen, wonach die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten ist, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren.

Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes erfolgte eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Wohnbedarfs- und Wohnbauflächenprognose der Stadt Zwickau für den Prognosezeitraum bis 2030. Ebenso wurden Aussagen dahingehend getroffen, welche Bauleitpläne in der jüngsten Vergangenheit aufgehoben, geändert oder neu aufgestellt wurden.

In diesem Zusammenhang wird erneut darauf hingewiesen, dass Bebauungspläne gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, der für die Stadt Zwickau nur als Entwurfsfassung mit Planstand Februar 2013 vorliegt. Dieses Entwicklungsgebot sichert die Planmäßigkeit der städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Hierzu besteht insbesondere aufgrund der zunehmenden Zahl der Planungen zur Wohnungsbauentwicklung grundlegender und dringender Handlungsbedarf.

Zudem werden folgende Hinweise im Hinblick auf die Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes gegeben:

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen gemäß Karte 13 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz ist zu beachten. Da zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet werden soll, gehen wir davon aus, dass dieser Sachverhalt Berücksichtigung findet.

Im Bebauungsplanverfahren sind immissionsschutzrechtliche Konflikte, wie sie ggf. aus der unmittelbaren Lage an der K 6704 resultieren, auszuschließen sind. Zur Entwurfsfassung soll ein entsprechendes Gutachten erstellt werden, aus dem evtl. Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden könnten, um Konflikte ausschließen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet tags und nachts gemäß den Ergebnissen der Lärmkartierung 2017 entlang von Hauptverkehrsstraßen überschritten. Am 6. Juni 2018 ist der aktuelle Lärmaktionsplan mit Maßnahmenplan der Stadt Zwickau in Kraft getreten. Es ist im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes zu prüfen, ob Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden können.

Zudem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 der Sächsischen Hohlraumverordnung. Wir verweisen auf die Zuständigkeit des Sächsischen Oberbergamtes.

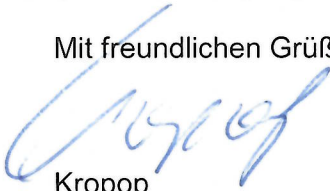
Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und die Bekanntmachung der Satzung zu informieren bzw. erneut am Verfahren zu beteiligen. Gleichzeitig bittet der Planungsverband im Rahmen der Amtshilfepflicht gemäß § 4 i. V. m. § 5 (1) Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) um die Übersendung der in Kraft getretenen Planungsunterlagen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop
Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34
LRA Zwickau