

Bebauungsplan Nr. 122
„Plattenwerk/ ehem. Schacht IV“

Vorentwurf vom 15.12.2020

Bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil

Inhalt

Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB vom 15.12.2020

Entwicklungsvariante Gewerbegebiet gesamt

Entwicklungsvariante Gewerbe- und Industriegebiet

Anlagen

Begründung mit Umweltbericht des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB vom 15.12.2020

Anlagen zur Begründung

Planungsträger: Stadt Zwickau
Hauptmarkt 1
08056 Zwickau

Entwurfsverfasser: Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Am Dr. – Dittes – Denkmal 1
08485 Lengenfeld

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 15.12.2020

Bebauungsplan Nr. 122
„Plattenwerk/ ehem. Schacht IV“

Begründung

Vorentwurf vom 15.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeiner Teil		Seite
1	Einführung	6
2	Ziele der Planung	7
2.1	Ziele des Antragstellers	7
2.2	Städtebauliche Ziele des Planungsträgers	7
3	Abgrenzung Plangebiet / Einbezogene Flurstücke und Umgebung	7
4	Historie / Baugrund	9
5	Planungsrechtliche Einfügung	10
5.1	Übergeordnete Planungen	10
5.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	12
6	Planungskonzeption	13
6.1	Straßenerschließung	13
6.2	Weitere Verkehrsarten	13
6.2.1	ÖPNV	13
6.2.2	Radwegeplanung	14
6.3	Bauliche Nutzung	14
6.3.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	21
6.4	Örtliche Bauvorschriften	22
6.5	Denkmalschutz	23
6.6	Technische Infrastruktur	23
6.6.1	Sicherung von Bestandsleitungen und Vermessungspunkten	24
6.6.2	Entwässerung	24
6.6.3	Versorgung	26
7	Ausgleichs- und Begrünungskonzeption	27
7.1	Vermeidungsmaßnahmen / Pflanzenerhaltung	27
7.2	Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen zur Bewältigung der Artenschutzproblematik)	28
8	Planverwirklichung und Folgeverfahren	28

Teil B Umweltbericht (Bereits vorliegende Umwelterkenntnisse)

1	Bereits vorliegende Umwelterkenntnisse	31
2	Generelle Methodik und Untersuchungsrahmen	37
3	Bewältigung / Umgang mit bestehenden Restriktionen und Determinanten	39

Tabellen im Text und Anlage 2

Tab. 1	Übersicht einbezogener Flurstücke für die geplante gewerblich – industrielle Nutzung
Tab. 2	Anschlusspunkte des Plangebiets an B173 / S286
Tab. 3	Zuordnung Erhaltungsgründe zu bestehenden Bepflanzungen
Tab. 4	Bodenbewegungen im Plangebiet und seiner Umgebung
Tab. 5	Restriktivität schützenswerter Nutzungen
Tab. 6	Kulturdenkmale im Plangebiet
Tab. 7	Wirkungsmatrix der Vorhaben auf die Schutzgüter
Tab. 8	Schutzgutbezogen abzuprüfende Wirkpfade
Tab. 9	Charakterisierung der Wertstufen der Funktionserfüllung
Tab. 10	Handlungsempfehlungen zu Umgang mit / Behebung bestehender Restriktionen

Anlagen

Anl. 1	Altstandort ehemaliger Martin – Hoop – Schacht IV – Übersicht vorliegender Erkundungsergebnisse
Anl. 2	Schalltechnische Berechnungen zum Bebauungsplan „Plattenwerk / ehemaliger Schacht IV“
Anl. 3	Übersicht der Biotop- und Nutzungstypen
Anl. 4	Empfehlungen zur Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte BBP „Plattenwerk / ehem. Schacht IV“
Anl. 5	Artschutzgutachten zur geplanten Umnutzung eines ehemaligen Industriegeländes sowie zum geplanten Abriss von Gebäuden ... in Pöhlau (Zwickau)
Anl. 6	Rechnerische Vergleichsermittlung ökologischer Werthaltigkeit
Anl. 7	Unterlagen zur Entwässerung „Plattenwerk / ehem. Schacht IV“
Anl. 8	Visualisierung der Entwicklungsvariante 2

Teil A

Allgemeiner Teil

1 Einführung

- 1 Im Osten des Oberzentrums Zwickau, im Ortsteil Pöhlau befindet sich auf dem Höhenrücken zwischen der Stadt und dem Mülsengrund, an B 173 und S286 ein großer, zusammenhängender, traditioneller Industriestandort. Neben dem Bereich des ehemaligen „Martin – Hoop – Schachtes IV“ entstanden nach Einstellung des Bergbaus das ehemalige Plattenwerk des Wohnungsbaukombinats sowie der Rationalisierungsmittelbau (RBZ) Zwickau.
- 2 Der Standort ist durch das übergeordnete Verkehrsnetz beider o.g. Fernstraßen in alle Richtungen überaus gut erschlossen. Sie sind in dessen Zentrum über den Netzknoten 5241-062 miteinander verbunden und für den aufzunehmenden Verkehr ausreichend bemessen. Über die S286 / B93 können die Autobahnen A72 und A4 sowie das VW-Werk ortsdurchfahrtfrei erreicht werden. Die Entfernungen betragen zur Anschlussstelle Zwickau-Ost (A72) ca. 8 km, zum Volkswagen-Werk im Zwickauer Ortsteil Mosel ca. 12 km und weiter zur Anschlussstelle Meerane (A4) ca. 16 km.
- 3 Die Straßenanbindung i. V. m. der (ortsdurchfahrtfreien) Entfernung zu Autobahn sind wesentliche Entscheidungskriterien von Industrieunternehmen und Gewerbebetrieben für Standortansiedlungen.
- 4 Beim vorliegenden Plangebiet (PG) handelt es sich westlich der B173 um den Bereich des ehemaligen Plattenwerks und östlich der B173 um eine Teilfläche des ehemaligen Bergbaugeländes „Morgenstern-“ bzw. „Martin – Hoop - Schacht IV“. Der Bereich des ehemaligen Plattenwerks ist in nur Teilen gewerblich genutzt und dies hauptsächlich zu Lagerzwecken. Die anderen Teile des PG liegen bisher z.T. langjährig brach.
- 5 Der jetzige Eigentümer will die Flächen wieder einer umfänglichen industriell - gewerblichen Nutzung zuführen. Bei der nachfolgenden Umsetzung der Planung sollen die Gebäude / baulichen Anlagen der gewerblichen Nutzung jedoch zumindest nicht vollumfänglich den Antragsteller selbst errichtet werden. Tlw. soll die Errichtung der Gebäude / baulichen Anlagen auf den zur Veräußerung vorgesehenen Bauflächen dann Sache der Erwerber werden. Auch ist der konkrete Bedarf an den künftig erforderlichen gewerbebaulichen Anlagen noch nicht hinreichend verfestigt absehbar.
- 6 Das gilt, dem folgend sinngemäß selbstredend auch für deren exakte Lage innerhalb der festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen (üGF). Auch lässt sich wegen der voranstehenden Äußerungen eine Frist bis zum vollständigen Abschluss der Bebauung nicht verlässlich abschätzen.
- 7 Auch liegt der zur Niederschlagswasserrückhaltung einbezogene Bereich bislang nicht Eigentum des Antragstellers.
- 8 Infolge dessen trifft der Status eines Vorhabenträgers i. S. von § 12 BauGB für den Antragsteller beim vorliegenden Antrag nicht zu. Daher soll der BBP als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 I BauGB nach den Regeln der §§ 8ff im aufgestellt werden.
- 9 Der Grundstückseigentümer stellte mit Datum vom 24.08.2020 bei der Stadt Zwickau einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt Zwickau befürwortet das Vorhaben. Der Stadtrat der Stadt Zwickau hat nach pflichtgemäßem Ermessen am 28.01.2021 über den Antrag entschieden und den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des BBP Nr. 122 „Plattenwerk/ ehem. Schacht IV“ gefasst.

2 Ziele der Planung

2.1 Ziele des Antragstellers

- 1 Der untergenutzte und in Teilen brachliegende Entwicklungsbereich soll wieder zu einer möglichst umfangreichen und hochwertigen industriellen / gewerblichen Nutzung aufgewertet werden. Konkrete Ansiedlungsvorhaben liegen dafür noch nicht vor. Die grundlegenden Ziele sind dabei eine
 - hohe Flächenproduktivität i.S. einer hohen Ausstattung mit vermietbaren Hallenflächen,
 - hohe Leistungsfähigkeit i.S. der Ansiedlung wirtschafts- bzw. ertragsstarker und arbeitsplatzintensiver Unternehmen und dabei
 - eine möglichst einschränkungsarme Ausnutzung der vorhandenen Grundflächen.
- 2 Darüber hinaus ist die innere Erschließung im Gebiet für die Wiedernutzbarmachung derzeitiger Brachen unzureichend und es bestehen Probleme bei der Ver- und Entsorgung, insbesondere hinsichtlich einer gesicherten Niederschlagsentwässerung. Diese Problematik soll mit der gegenständigen Planung gelöst werden (vgl. Zi. 6.6.2).

2.2 Städtebauliche Ziele des Planungsträgers

- 1 Die geplante Entwicklung fügt sich mit ihren Zielen in städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Zwickau schwerpunktmäßig ein, wie insbesondere
 - Reaktivieren brachgefallener Gewerbeflächen vorrangig für arbeitsplatzintensive Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks für das Oberzentrum Zwickau und dessen Verflechtungsbereich (§ 1 VI Nr. 8 a) u. c) BauGB),
 - Bereitstellen erschlossener Bauflächen mit hoher Verkehrsgunst für o.g. Betriebe gemäß § 1 VI Nr. 9 BauGB, insbesondere i.V.m. der unmittelbaren, überregionalen und OD – freien Anbindung über die S286 an A72 und A4,
 - Fortentwicklung und Anpassung des altindustriellen Standorts an heutige Anforderungen und Standards von mindestens regional bedeutsamen Gewerbebetrieben gemäß § 1 VI Nr. 4 BauGB sowie Wiedernutzbarmachung von Brachflächen für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a II BauGB sowie damit verbunden
 - Schaffen hochwertiger Arbeitsplatzangebote für die Einwohner des Oberzentrums Zwickau und seines Verflechtungsbereichs in unmittelbarer Vernetzung mit den umliegenden Industrie- und Gewerbebereichen des Automobilbau- und Wirtschaftsstandortes außerhalb dieses BBP und
 - einen Beitrag zur Verbesserung des Gewerbeflächenangebots des Oberzentrums Zwickau bzw. dessen unmittelbaren Verflechtungsbereichs zu leisten.

3 Abgrenzung Plangebiet / Einbezogene Flurstücke und Umgebung

- 1 Das PG schließt insgesamt mit seiner Nordgrenze unmittelbar an die S286 an. Dabei gliedert es sich in zwei Teile, den Teil-Bereich des ehemaligen Plattenwerks (nachfolgend TB Plattenwerk) westlich der B173 sowie den östlich an ihr anliegenden Grundstücke des ehemals zum Gelände des Martin-Hoop-Schachts IV (nachfolgend TB Schacht IV).

- 2 Der BBP umfasst innerhalb des geplanten gewerblich – industriellen Entwicklungsbereichs (GEB) die nachfolgend aufgeführten Flst. der Gemarkung Pöhlau (vgl. Tab. 1).

Tab. 1 Übersicht einbezogener Flurstücke für die geplante gewerblich – industrielle Nutzung

Quelle Eigene Darstellung I/2018

Gemeinde	Gemarkung	Lage	Flurstück	Fläche in m ²	Eigentumsverhältnisse
Zwickau	Pöhlau	westlich B173	53/13	ca. 135.455	Eigentum Antragsteller
Zwickau	Pöhlau	westlich B173	182/7	ca. 35.712	Eigentum Antragsteller
Zwickau	Pöhlau	östlich B173	95/10	ca. 4.380	Eigentum Antragsteller
Zwickau	Pöhlau	östlich B173	95/13	ca. 2.267	Eigentum Antragsteller
Zwickau	Pöhlau	östlich B173	95/24	ca. 41.050	Eigentum Antragsteller

- 3 Darüber hinaus sind in den GEB die beiden, Flst. 95/13 umgreifenden Straßengrundstücke 95/11 und 95/12 mit einer Grundfläche von zusammen ca. 885 m², einbezogen. Beide Flst. sind seit 2015 straßenrechtlich gewidmet¹. Mit deren Einbeziehung der beiden Straßengrundstücke in die Planaufstellung kann der o.a. Bereich des Eigentümers östlich der B173 hinreichend zusammenhängend erschlossen werden (vgl. Zi. 6.1).
- 4 Über den eigentlichen GEB hinaus, werden Teilflächen der Flst. 41/5, 41/7, 42/5 und 44/9 in den Räumlichen Geltungsbereich (RG) einbezogen. Die Einbeziehung der Teilflächen der Flst. erfolgt in dem angegebenen Umfang von zusammen ca. 24.000 m² zur Gewährleistung der sicheren Niederschlagswasserableitung. Bis auf das Flst. 41/5 befinden sich die Flst. im Eigentum der Stadt Zwickau. Die Flst. sollen insgesamt erworben werden (vgl. Zi. 8).
- 5 Insgesamt hat das PG des BBP eine Größe von ca. 243.800 m² oder 24,4 ha.
- 6 Der TB Plattenwerk grenzt nach Westen und Süden mit dem außen umlaufenden Gleisbereich des ehemaligen Anschlussgleises an die Industriebahn Pöhlau an den umgebenden Freiraum. Der TB Schacht IV grenzt nach Osten an weitere Flächen des ehemaligen Schachtgeländes an. Jenseits der S286 schließen sich nach Norden weit überwiegend Gewerbeflächen mit zwei darin inkludierten feinkörnigen Wohnbereichen an².
- 7 Umgrenzt wird der RG im Norden durch die übergreifend in die Gemeinde Mülsen gewerblich genutzten Bereiche an Lippoldsrh, Vettermann- und Knappschaftsstraße. Nach Osten begrenzt die Industriebrache des Flst. 106/7, nach Süden ein Mix aus Brachflächen mit tlw. entwickelten Vorwaldstadien und landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN) in ansteigendem Gelände das PG und im Westen eine verinselte LN zwischen GEB und der blickbegrenzenden Halde 10 den RG. Im Nordwesten schließt der weit überwiegend bereits waldbestockte Einschnitt des Martin-Hoop-Bachs an das PG. Dessen Nordufer ist anschließend vollständig blickbegrenzend bewaldet.
- 8 Der Bereich des Plattenwerks bildet insgesamt ein verebnetes Plateau mit Geländehöhen zwischen ca. 376,5 m über Normalnull (m ü NN) am äußeren westlichen Rand zum außen umlaufenden Anschlussgleis sowie ca. 375,5 m ü NN im Osten am Fuß der Böschungen zum Angleich an die umlaufenden klassifizierten Straßen. Zur B173 beträgt die Höhendifferenz dann ca. 7 m. Erst zum im Süden und Westen umlaufenden Anschlussgleis bzw. westlich dessen bestehen innerhalb des PG Geländesprünge von bis zu 2 m im Süden und zwischen 10 bis zu 13 m im Westen am Einschnitt des Martin-Hoop-Bachs.

¹ Beide Flst. dürften erfahrungsgemäß entweder im Eigentum des Landesamts für Straßenbau und Verkehr (LASuV) oder der Stadt Zwickau stehen.
² Pohlwaldsiedlung (zu Stadtgebiet Zwickau gehörig) und Wohnbebauung an der Lippoldsrh (zu Gemeinde Mülsen gehörig [festgesetzt als Mischgebiet in BBP „Lippoldsrh“])

- 9 Die zur Niederschlagswasserrückhaltung einbezogenen Flächen fallen leicht südost- nordweststreichend lehnhängig ab. Im Südosten erreicht die Geländehöhe ca. 375 m ü NN, im Nordwesten minimal 348 m ü NN.
- 10 Im Bereich östlich der B173 liegt der GEB auf Straßenhöhe zwischen ca. 384 – 386 m ü NN. Dabei fällt das Gelände ab dem Hochpunkt südlich des vormaligen Asylbewerberheims nur unwesentlich nach außen ab. Erst anschließend an die Grenze des RG zu Flst. 106/37 ergibt ein Geländesprung um ca. 1,5 - 2 m.

4 Historie / Baugrund

- 1 Der einbezogene Teilbereich (TB) Schacht IV wurde im Zuge seiner Zugehörigkeit zum ehemaligen Martin-Hoop-Schacht IV weit überwiegend zu Verwaltungs-, Lager- und sportlichen Zwecken genutzt. Das Gelände ist seit der 2. Hälfte der 90'er Jahre teilberäumt. In der Nachfolge der Schachtnutzung wurden eine Plattenbauzeile sowie ein, nie in Nutzung gegangener, Hotelbau errichtet. Die noch bestehenden Bauten stehen leer.
- 2 Der TB Plattenwerk wurde Mitte der 70'er Jahre im Zuge einer Anschlussnutzung an den auslaufenden Steinkohlenabbau im Bereich erschlossen und seiner industriellen Nutzung zugeführt. Betrieben wurde die Herstellung von Betonfertigteilen, Innen- und Außenwandelementen für den industriellen Wohnungsbau in der DDR. Dazu gab es angeschlossene Nutzungen, wie das Freilager und Verladeeinrichtungen im Süden und Westen sowie Werkstatt-, Tank- und Öllagerbereiche. Anfang der 1990'er Jahre zunächst von der Sachsenbau GmbH übernommen, befinden sich heute vorwiegend Lagernutzungen in den beiden Breithallen sowie im südlichen und nördlichen Freilagerbereich.
- 3 Alle darüber hinaus anstehenden Hallen sind weit überwiegend brachgefallen.
- 4 Der RG liegt im Bergschadensgebiet des ehemaligen Zwickauer Steinkohlenreviers. Im unmittelbaren Bereich wurde Steinkohle bis in 970 m Teufe abgebaut. Die Grubenanlagen wurden verfüllt und Nachrutschungen, ebenso wie offene Grubenbaue, die eigentlich nicht zur Verfüllung vorgesehen waren, nachverfüllt³.
- 5 Bergbaubedingte Bodenabsenkungen des Baugrunds sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Geringe Bodenbewegungen ohne erhebliche Auswirkungen auf künftige Bauwerke können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.
- 6 Für den TB liegen weitgehend flächig repräsentative Aussagen aus den ausgewerteten Aufschlüssen der Aufschlussdatenbank des Freistaats Sachsen⁴ vor. Die Aussagekraft bezieht sich weit überwiegend aus den Bohrungen im Zuge der Erschließung des TB Plattenwerk (1976) und der randständig zur B173 erfolgten Bebauungen im TB Schacht IV.
- 7 Das geologisch Anstehende bilden oberrotliegende Sedimentgesteine der Mülsen - Formation. In beiden Teil-BB war die Mülsen – Formation im natürlichen Aufbau weit überwiegend von quartären, weichselkaltzeitlichen Geschiebelehmen⁵ überlagert.
- 8 Für die Tragfähigkeit des anstehenden Baugrundes im einbezogenen Bereich für die Niederschlagsrückhaltung lassen sich keine gesicherten Einschätzungen ableiten. Erfahrungsgemäß ist von natürlichen anstehenden Formationen auszugehen.

³ Sächsisches Staatsarchiv, Bergarchiv Freiberg, 40124 1-0087, 40124 1-0099, September 2015

⁴ Datenübermittlung gebietsbezogener Aufschlüsse durch das LfULG vom 20.03.2020

⁵ vgl. Ingenieurbüro für Geotechnik Buschmann, Geotechnisches Gutachten zum S286-Neubau westlich Mülsen, Dresden 2002; LfULG; Aufschlussdatenbank; Auswertung der Daten übermittelter gebietsbezogener Aufschlüsse; 20.03.2020

- 9 Aus den Baugrundgutachten zum Neubau der S286 westlich Mülsen sowie zur Vorplanung des Regenrückhaltebeckens (RRB) im ehemaligen Gleisbereich lässt sich für Geschiebelehme bei steifer Konsistenz auf eine geringe bis mäßige Tragfähigkeit schließen. Bei weicher - steifer Konsistenz ist diese allerdings als nicht ausreichend einzuschätzen⁶. Soweit Gründungen in die konglomeratischen Schichten vordringen, ist diesen im Kenntnisstand der orientierenden Untersuchung ein gut – sehr gut tragfähiger Untergrund verfügbar⁷.
- 10 Aus den Aussagen dieses BBP können **keine** Gründungsempfehlungen oder Aussagen über mögliche Setzungen oder Setzungsdifferenzierungen für die jeweiligen Bauvorhaben abgeleitet werden.
- 11 Aus diesen Gründen wird eine Empfehlung zu Baugrunduntersuchungen (Einzelgutachten mit detaillierten Aussagen zu den Gründungsmaßnahmen) vor der Bebauung der jeweiligen Baugebiete (BG) bzw. Baugrundstücke als Hinweis in den BBP aufgenommen (vgl. Lageplan, Teil B „Text“, Pkt. 3.2). Die weiteren Aussagen im Hinweis dienen der ordnungsgemäßen geowissenschaftlichen Erfassung.

5 Planungsrechtliche Einfügung

5.1 Übergeordnete Planungen

- 1 Explizite räumlich-konkrete Flächenausweisungen im Range von Zielen der Raumordnung gemäß § 1 IV BauGB (Anpassungsgebot) für die GEB des BBP ergeben sich weder aus dem Landesentwicklungsplan⁸ noch aus dem Regionalplan Südwestsachsen⁹ bzw. dem Entwurf des Regionalplans Chemnitz¹⁰.
- 2 Darüber hinaus wird das PG der Folgelandschaft des Steinkohlenbergbaus den Räumen „mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf“ zugeordnet. Sanierungsmaßnahmen sind so durchzuführen, „dass vielfältig nutzbare, attraktive ... funktionsfähige Bergbaufolgelandschaften ...“ entstehen¹¹. Dies umfasst insbesondere auch eine nachhaltige industrielle - gewerbliche Entwicklung.
- 3 Bei den wirtschaftlichen Entwicklungsbetrachtungen sind die Belange von Natur und Landschaft, des Boden- und Grundwasserschutzes und des Denkmalschutzes zu berücksichtigen¹² (vgl. Zi. 5).
- 4 Der LEP 2013 legt darüber hinaus in Z 2.2.1.7 fest: „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industriebrachen, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn
- a) die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und
 - b) den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt¹³.

⁶ vgl. Ingenieurbüro für Geotechnik Buschmann, Geotechnisches Gutachten zum S286-Neubau westlich Mülsen, Dresden 2002, S. 14
⁷ vgl. Geo Service Glauchau; Mülsen, Vettermannstraße RRB II – Variante A / Variante B, orientierende geotechnische Untersuchung; Glauchau 2013, S. 11

⁸ Freistaat Sachsen, Landesentwicklungsplan 2013 (nachfolgend LEP 2013)

⁹ Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Südwestsachsen, 2008 / 2011 (nachfolgend REP SWS)

¹⁰ Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Region Chemnitz, 2015 (Entwurf; nachfolgend RPI RC-E)

¹¹ vgl. LEP 2013, Z 2.1.3.2

¹² vgl. REP SWS, Kapitel 2.6, einschließlich Begründung; Der ehemalige Schachbereich liegt industriegeschichtlich bedingt in einem regionalen Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung. Es bestehen großräumig Anhaltspunkte für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Arsen) und besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz. (vgl. REP SWS Krt. 5 u. 6 sowie Kap. 2.1.5, S. Z-19 u. Kap. 2.2.1, S. Z-21).

¹³ Eine siedlungsklimatische Funktion kommt dem GEB aufgrund der örtlichen topografischen Bedingungen nicht zu.

- 5 Die S286 als Osttrasse zur Verbindung der Autobahnen BAB4 und BAB72 und Entlastung des Stadtverkehrs von Zwickau ist als Teil der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse Karlsbad – Zwickau – BAB4 (Dresden / Leipzig / Erfurt) anzusehen¹⁴. Sie stellt für Zwickau und den umgebenden Verdichtungsraum die zentrale großräumige Verbindung innerhalb der Metropolregion Mitteldeutschland sowie in die west-, mittel- und norddeutschen Verdichtungsräume und in die Tschechische Republik dar. Diese Achsen sollen wesentlich den sich dynamisch entwickelnden Leistungsaustausch zwischen der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland und den benachbarten Metropolregionen fördern¹⁵.
- 6 REP SWS und RPI RC-E ergänzen das Achsensystem um regionale Entwicklungs- und Verbindungsachsen. Sie dienen über ihre Verbindungsfunktion hinaus der Konzentration der Siedlungstätigkeit. Die regionale Entwicklungs- und Verbindungsachse Zwickau - Mülsen - Chemnitz über die B173 übernimmt als direkte Querverbindung zwischen Zwickau und Chemnitz wichtige Verbindungs- und Entwicklungsfunktionen innerhalb der Wirtschaftsregion Chemnitz - Zwickau¹⁶. Das PG des BBP liegt im unmittelbaren Schnittpunkt beider Achsen.
- 7 In Teilen anders verhält es sich mit den Flächen westlich des TB Plattenwerk. Die hier liegenden Flst. 41/5, 41/7, 41/8, 42/5, 44/5 (alle Gemarkung Pöhlau) und 107/3 (Gemarkung Auerbach) unterliegen Ausweisungen des REP SWS und des RPI RC-E vom Dezember 2015. Der Bestandswald mit den Flst. 41/8 und 107/3 ist im REP SWS als Vorranggebiet (VR) Wald, die südlich anstehenden landwirtschaftlichen Flächen (Flst. 41/5, 41/7, 41/8, 42/5, 44/9) als Vorbehaltsgebiet (VB) Waldmehrung ausgewiesen. Der RPI RC-E vom Dezember 2015 übernimmt die Ausweisungen, erhebt das VB Waldmehrung allerdings zum VR¹⁷. Das VR zum Schutz des vorhandenen Waldes überlagert sich mit einem VB Arten- und Biotopschutz.
- 8 Die vorgesehene Inanspruchnahme der Teilflächen der Flst. 41/5, 41/7, 41/8, 42/5, 44/9 für das geplante RRB - und sehr wahrscheinlich auch der künftigen Gebiets-Kläranlage (GKA) ist Resultat einer Güterabwägung. Eine zunächst innerhalb des GEB geplante Aufnahme des RRB wurde infolge des ermittelten Zuflusses von 5 m unter Gelände i.V.m. dem verbundenen enormen Flächenbedarf verworfen. Die dortige Realisierung hätte zuviel gewerbliche Entwicklungsfläche bzw. erforderlicher Ausgleichsfläche zur Entwicklung von Lebensräumen der Zauneidechse beansprucht. Eine Inanspruchnahme der Flst. 41/8 und 107/3 mit Reaktivierung und Ertüchtigung der ehemaligen RRB wurde zugunsten des Erhaltes des Bestandswaldes und dessen bestehenden hohen raumordnerischen Schutzbedürfnisses (VR) zurückgestellt.
- 9 Ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zwickau existiert nicht. Dieser befindet sich im Aufstellungsverfahren (Entwurf, Stand 02/2013). Für den TB Plattenwerk westlich der B173 stellt der Entwurf sonstiges Sondergebiet Justizvollzugsanstalt (SO JVA) dar.
- 10 Die gegenständig geplante gewerblich / industrielle Nutzung entspricht aber trotzdem der geordneten städtebauliche Entwicklung, weil

¹⁴ vgl. LEP 2013, Karte 1 „Raumnutzung“

¹⁵ vgl. LEP 2013, S. 39f; REP SWS, Begründung zu Z 1.5.1, S. B-26

¹⁶ vgl. REP SWS, Kap. 1.5, S. Z-8f, Z 1.5.2, lit. h), einschließlich der Begründung

¹⁷ Der Entwurf des RPI RC steht allerdings nochmals zur öffentlichen Auslegung an. Eine Terminierung dieser öffentlichen Auslegung steht allerdings noch nicht fest. Die Verbandsversammlung hat sich in ihrer 27. Sitzung am 04.11.2020 zwar mit Abwägungsfragen, aber nicht mit einem Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung befasst.

- a) die Darstellung SO JVA inzwischen überholt ist und keine städtebauliche Steuerungsfunktion mehr besitzt, die sächsisch-thüringische Gemeinschafts-JVA wird an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet;
 - b) der TB westlich der B173 durch das vormalige Plattenwerk in überwiegenden Teilen industriell überprägt ist;
 - c) vor der projektbezogenen Darstellung SO JVA zur Standortsicherung für den Bau der sächsisch-thüringischen Gemeinschafts-JVA die vorgesehene Nutzungsdarstellung Gewerbefläche war und dies nach Fortfall des Erfordernisses der Darstellung entsprechend lit. a) auch bleiben soll ¹⁸.
- 11 Die geplante gewerbliche Entwicklung des TB Plattenwerk soll nach der Standortentscheidung zur JVA im Rahmen der Erarbeitung des 2. Entwurfs des FNP durch eine Änderung in gewerbliche Baufläche berücksichtigt werden.
- 12 Zusätzlich ist der TB Plattenwerk als Baufläche ohne zentrale Abwasserentsorgung dargestellt.
- 13 Für den TB des ehemaligen Schacht IV - Geländes östlich der B173 stellt der FNP-Entwurf gewerbliche Bauflächen dar. Damit ist für die gegenständig geplante gewerblich / industrielle Nutzung die geordnete städtebauliche Entwicklung ohne weiteren Erläuterungsbedarf gegeben.
- 14 Ein Vermerk als Baufläche ohne zentrale Abwasserentsorgung besteht für den Bereich des ehemaligen Schacht IV - Geländes nicht.
- 15 Ein Wirksamwerden des FNP der Stadt Zwickau (mit dann erfolgter Flächendarstellung „Gewerbefläche“ für den westlichen TB) ist nicht absehbar.

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

- 1 Für das PG existiert kein rechtskräftiger BBP. Die Revitalisierung des ehemaligen Schacht IV - Geländes östlich der B173 sowie die geplante bauliche Erweiterung im Süden des TB Plattenwerk erfordern insbesondere i.V.m. den zu regelnden Konflikten (u.a. sichere Gebietsentwässerung, Tierartenschutz, Schallschutz) die Aufstellung des BBP.
- 2 Aufgrund des noch immer unveränderten Entwurfsstandes des FNP der Stadt Zwickau (vgl. Zi. 5.1. Rn. 15) ist der BBP als vorgezogener BBP nach § 8 IV BauGB aufzustellen. Die dringenden städtebaulichen Gründe ergeben sich aus
- a) der Revitalisierung und geordneten Erweiterung der tlw. Jahrzehnte brachliegenden bzw. untergenutzten industriellen Fläche i.V.m.
 - b) einer kurzfristig möglichen Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Oberzentrum Zwickau
 - c) an besonders verkehrsgünstiger Stelle (Kreuzungspunkt B173 und S286; vgl. Zi. 6.1).
- 3 Die Planung liegt mit den vorgenannten Zielstellungen nach lit. a) und b) auch im öffentlichen Interesse. Ein derzeit unabsehbares Zuwarten auf einen wirksamen FNP würde die geplante Revitalisierung und den möglichen Zuwachs an Arbeitsplätzen im Oberzentrum Zwickau scheitern lassen.

¹⁸ Der TB Plattenwerk wird von Wirtschaftsförderung der Stadt Zwickau unverändert als Gewerbefläche geführt und beworben (vgl. www.zwickau.de/de/wirtschaft/investieren/angebote/gewerbegebiete.php).

6 Planungskonzeption

6.1 Straßenerschließung

- 1 Das Gesamtgebiet ist in alle Richtungen überaus gut durch das übergeordnete Verkehrsnetz der S286 und B173 erschlossen. Sie sind für den aufzunehmenden Verkehr ausreichend bemessen.
- 2 Über die S286 / B93 können die Autobahnen A72 und A4 sowie das VW-Werk ortsdurchfahrtfrei erreicht werden. Die Entfernungen betragen zur Anschlussstelle Zwickau-Ost (A72) ca. 8 km, zum VW-Werk ca. 12 km und weiter zur Anschlussstelle Meerane (A4) ca. 16 km. Beide Straßen sind im Gebiet über den Netzknoten 5241-062 miteinander verbunden.
- 3 Beide TB des BBP sind jeweils für sich an die beiden überregionalen Straßen angeschlossen (vgl. Tab. 2). Ein darüber hinausgehendes Erfordernis einer weiteren direkten Erschließung des TB Schacht IV von der B173 ist derzeit nicht absehbar.

Tab. 2 Anschlusspunkte des Plangebiets an B173 / S286

Quelle Eigene Darstellung III / 2019

	übergeordnete Straße	Bezeichnung Knoten	Entfernung zu Netzknoten 5241-062 in Meter
Flst. 53/13, 182/7 (ehem. Plattenwerk)	S286	Knoten 5241-062 Nord ¹⁹	115
Flst. 95/10 - /13 u. /24 (T. v. ehem. Schacht IV)	S286	Knoten 4 ²⁰	220

- 4 Der Teil-BB östlich der B173 grenzt direkt an das zum Knoten 4 der S286 gehörige Flurstück 106/34. Über die davon abzweigenden Straßengrundstücke 95/11 und 95/12 ist dessen direkte Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ohne Querung weiterer Fremdfurstücke gegeben.
- 5 Zur inneren Erschließung wurden dabei zeichnerisch zwei mögliche Varianten entwickelt.
 - a) Die innere öffentliche Erschließung greift auf die bereits bestehende öffentlich gewidmete Fläche des Flst. 95/11 zurück und wird gezielt unter Anschluss einer Wendeanlage für Lastzüge im Querschnitt entsprechend ausgebaut. Eine weitergehende öffentliche Verkehrserschließung erfolgt nicht (vgl. Rn. 7). Damit soll eine möglichst große und ungeteilt entwicklungsfähige Gewerbefläche für die angestrebte Revitalisierung vorgehalten werden.
 - b) Es erfolgt eine Verbindung der öffentlichen Verkehrserschließung vom Anschluss des Knotens 4 durch den TB Schacht IV direkt an die B173 auf Höhe der ehemaligen Zufahrt²¹. In diese Verkehrsführung kann auch der vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr geplante Radweg Zwickau – Mülsen integriert werden. Dies erfolgt von Süden zunächst als separater Rad- und Gehweg. Ab der Einfahrt von der B173 wird dieser Weg in die öffentliche Verkehrsfläche integriert und bis an den bestehenden Anschluss am Knoten 4 geführt. Mit dieser Variante lässt die innere Erschließung insbesondere aus Richtung Zwickau in den TB Schacht IV erheblich verbessern. Die innere Erschließung wird durch die Führung parallel zur B173 schonend bzgl. des Umgangs mit den gewerblichen Entwicklungsflächen geführt.

¹⁹ Gebietszufahrt, Anschlussast Flst. 182/2 öffentlich gewidmet

²⁰ Anschluss für gebietsinterne Straße hergestellt (Flst. 106/34)

²¹ I.V.m. den §§ 22, 18 u. 24 II bzw. IX SächsStrG besteht auch außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten mit Zustimmung der Straßenbaubehörde die Option zur Errichtung einer Zufahrt zu baulich genutzten Grundstücken.

Die Anordnung innerhalb der Anbauverbotszone für Hochbauten beeinträchtigt die avisierte möglichst flächig unbeeinträchtigte Gewerbeentwicklung ebenfalls wenig. Die, die Anbauverbotszone berücksichtigenden Baugrenzen können weitestgehend erhalten bleiben.

- 6 Sofern im TB Schacht IV eine entsprechende gewerbliche Ansiedelung eine öffentliche innere Erschließung entbehrlich macht, sollen die gewidmeten Straßenbereich der Flst. 95/11 und 95/12 entwidmet und als Gewerbefläche genutzt werden. *Dies wird im weiteren Verfahren noch geprüft.*
- 7 Die Verkehrsfläche auf Flst. 95/12 soll infolge ihrer Widmung auch weiterhin als Verkehrsfläche festgesetzt bleiben, wegen ihrer nur beschränkten Erschließungsfunktion aber auf den Anliegerverkehr eingeschränkt werden.
- 8 Darüber hinaus ist eine Erschließung für die angestrebte gewerbliche Revitalisierung unabhängig von Zustimmungen und Erlaubnissen anderer Grundstückseigentümer und damit verbundenen einzutragenden Dienstbarkeiten möglich.

6.2 Weitere Verkehrsarten

6.2.1 ÖPNV

- 1 Das PG ist über vier Buslinien mit der Haltestelle „Lippoldsrh“ an der B173 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Dies erscheint ausreichend bemessen. Weitere Haltestellen im PG sind nicht vorgesehen.

6.2.2 Radwegeplanung

- 1 Das LASuV plant nach vorliegenden Kenntnissen an einer Radwegeverbindung von Zwickau nach Mülsen.
- 2 Mi der Variante b) gemäß Rn. 5 ist in die Entwicklungsvariante Gewerbe (EV GE) i. V. m. der Wiederherstellung des vormaligen Anschlusses des TB Schacht IV an die B173 eine, die gewerbliche Entwicklung nur wenig tangierende Option der Führung des Radwegs zum Knoten 44 mit Anschluss an den dort bestehenden Radweg in den BBP eingearbeitet worden.
- 3 Im TB Plattenwerk wird keine Verbindungsoption für eine Durchführung des geplanten Radwegs gesehen. Der TB soll großflächigen Industrieansiedlungen vorbehalten bleiben. Außerdem besteht am einzigen Anschluss an öffentliche Verkehrswege keinerlei Fortführungsansatz für einen Radweg.

6.3 Bauliche Nutzung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung

- 1 Das Gesamt-Ziel der geplanten Entwicklung ist, kurz zusammengefasst, ein hochwertiges, gewerblich umfangreich ausnutzbares Gebiet ohne strukturelle Störungen, im TB Plattenwerk eher großkörniger / industriell, im TB Schacht IV eher kleinkörniger / gewerblich und für Dienstleistungen angelegt.
- 2 Den Entwicklungszielen der Zi. 2 dieser Begründung dienen entsprechend der Gebietslage und Wirtschaftsstruktur der Stadt Zwickau vorzugsweise entsprechende Unternehmen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Handwerks der Wirtschaftszweige (WZ) 25 - 30.
- 3 Da die detaillierte Entwicklung derzeit weder unternehmens- noch anlagenbezogen klar umreißbar ist, soll aber der Spielraum für heute noch nicht absehbare, für die städtische Wirtschaftsstruktur wichtige u/o arbeitsplatzintensive Ansiedlungen außerhalb des umschriebenen Hauptzielrahmens der WZ 25 - 30 aufrechterhalten werden.

- 4 Die festgesetzten Gewerbegebiete (GE, GEe) in den TB Plattenwerk sind als ein einheitliches BG geplant und anzusprechen. Gleiches gilt für alle BG im TB Schacht IV. Die Einschränkungen in den BG 5 (TB Plattenwerk) sowie 7a und 7b (TB Schacht IV) beruhen ausschließlich auf einem abwägungsgerechten Umgang mit unmittelbar naheliegenden schutzbedürftigen Nutzungen. Sie stellen lediglich eine Gliederung der GE nach § 1 IV BauNVO dar.
 - 5 Das BG 7b ist nur durch einen beschränkt nutzbaren Geh- und Anliegerfahrweg von BG 7a und den andere GE abgetrennt. Dieser Weg erzeugt nach diesseitiger Auffassung keine Trennung dieser sehr kleinteiligen Fläche i.S. eines eigenständig nutzbaren BG.
- a) Entwicklungsvariante Gewerbegebiet gesamt
- 1 Die an beide TB jeweils nordöstlich angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen der Pohlwaldsiedlung und an der Lippoldsrub erfordern eine starke und z.T. die gewerblich Ausnutzung der TB stark einschränkende Gliederung in einzelne BG-Flächen. Dies drückt sich grundsätzlich, unabhängig von der Art der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen, insbesondere in einer eigenschaftsbezogenen Beschränkung der möglichen Lärmemissionen aus den gewerblich - industriell zu nutzenden Flächen aus.
 - 2 Die zur Ansiedlung avisierten Wirtschaftszweige und ihnen zuzurechnende Betriebe, ihre zuordenbaren Betriebsbereiche und Anlagen erfüllen im Wesentlichen die Kriterien nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Für die angestrebten Ansiedlungen ist schlussfolgernd eine Baugebietsausweisung als GE gemäß § 8 BauNVO zielführend und grundsätzlich ausreichend.
 - 3 Mit den festgesetzten Lärmemissionskontingenten (L_{EK}) und den vergebenen richtungsbezogenen Zusatzkontingenten ($L_{EK,zus}$) wird der Schutzbedarf an den IO 1 -6 durch Einhaltung der jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte (sOw) der DIN 18 005 für die Tag- und Nachtwerte gewährleistet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an bestehenden Wohngebäuden und anderen schutzbedürftigen Nutzungen werden damit gewahrt. Mit der getroffenen vollständigen Kontingentierung wird auch eine, der Rechtsprechung des BVerwG entsprechende Gliederung aller Teil-BG erreicht.
 - 4 Bei, insbesondere atypischer Anlagenausführung stehen GE durchaus auch Gewerbebetrieben mit Betriebs- teilen und Anlagen offen, die in Anhang 1 der 4. BImSchV mit dem Buchstaben „V“ gekennzeichnet sind und nur eines vereinfachten immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 39 BImSchG bedürfen²².
 - 5 Besonders die ausnahmsweise in den Schranken des § 8 III Nr. 1 BauNVO zuzulassenden Wohnnutzungen bergen, insbesondere wenn die Realisierung in einem Wohngebäude erfolgt, die Gefahr, sich nach Verkauf bzw. Aufgabe des Gewerbebetriebs zu verselbständigen und als sonstige Wohnnutzung einfach weitergenutzt zu werden. Deshalb soll die Wohnnutzung in allen BG grundsätzlich ausgeschlossen werden. Damit sollen auch künftig zusätzlich entstehende Immissionspunkte mit Schutzanspruch vermieden werden.
 - 6 Ausgenommen davon werden betriebsbezogene Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Die Beibehaltung ihrer ausnahmsweisen Zulässigkeit innerhalb der GE begründet sich darin, auch i.V.m. den angestrebten Nutzungen künftig flexibel und unmittelbar auf mögliche betriebliche Anforderungsänderungen (Havarien) reagieren zu können.

²² vgl. Fickert / Fieseler; BauNVO Kommentar, Rn. 6ff zu § 8, S. 867ff; 13. Auflage, Stuttgart 2019

b) Entwicklungsvariante Gewerbe- und Industriegebiet

- 1 Die Zielstellung einer möglichst umfänglichen und hochwertigen industriellen / gewerblichen Wiedernutzbarmachung und Ausnutzung i.V.m. den weiteren in Zi. 2 benannten Zielen erfordert insbesondere hinsichtlich des ungeteilt großflächig nutzbaren TB Plattenwerk i.V.m. der hohen Verkehrsgunst des Standorts gemäß Zi. 6.1 in dieser Angebotsplanung eine vorausschauende Denkweise.
- 2 Daher wird neben der grundlegenden Variante entsprechend lit. a) eine zweite Variante mit einer teilflächigen Ausweisung eines Industriegebiets (GI) gemäß § 9 BauNVO im Süden des TB Plattenwerk vorgeschlagen. Sie soll die Option einer Ansiedlung eines die Zielkriterien erfüllenden aber in Anhang 1 der 4. BImSchV mit dem Buchstaben „G“ gekennzeichneten Betriebes bzw. Betriebes mit Betriebsbereichen u/o Anlagen aufrechterhalten. Dabei ist vor allem an kapazitätsbezogene Überschreitungen der Schwelle zum Unterfallen unter das umfängliche Genehmigungsverfahren des § 10 BImSchG durch anzusiedelnde Unternehmen und Anlagen des Hauptzielsektors gedacht.
- 3 Für eine rechtssichere Festsetzung resp. eigenschaftsbezogenen Gliederung eines GI nach § 1 IV BauNVO i.S. der Rechtsprechung des BVerwG ist unter Bezug auf § 9 I BauNVO jedoch der Erhalt einer nicht durch L_{EK} belegten Teilfläche erforderlich. Dies erscheint als teilräumliche Festsetzung im SW des TB Plattenwerk möglich i.V.m. der Ausweisung des BG 3b in dem von den vorgenannten schutzbedürftigen Nutzungen abgewandtesten Bereich. Der nach Ansiedlung noch erforderlich werdende Lärmschutz kann auch anderweitig, z.B. durch Lärmschutzwände erreicht werden.
- 4 Die Ausweisung eines teilunkontingentierte GI wäre auch über das PG hinaus denkbar, unter der Maßgabe des § 1 IV S. 2 BauNVO GI, wie auch GE; über jeweils alle GI bzw. GE innerhalb der Kommune gliedern zu dürfen.
- 5 Beide voranstehende Optionen i.V.m. der GI-Festsetzung in dieser EV sind noch zu diskutieren.
- 6 Für die kontingentierte BG gelten die Aussagen der Zi. 6.3.1, lit. a), Rn. 3f.
- 7 Die Ausführungen der Zi. 6.3.1, lit a) Rn. 3 gelten für diese EV gleichlautend. Aufgrund des höheren bzw. z.T. uneingeschränkten Störgrads innerhalb der beiden GI werden Wohnnutzungen hier vollumfänglich ausgeschlossen. Dies begründet sich in dem höheren Störgrad. Außerdem erscheint eine Realisierung in den angrenzenden GE nach dem derzeitigen Planungsstand i.V.m. der angestrebten weitestgehend einheitlichen Entwicklung aus einer Hand problemlos möglich.

c) Gemeinsame Festsetzungen für beide EV

- 1 Im Widerspruch zum vorgenannten Schutzgedanken stehen zunächst insbesondere Betriebsbereiche oder Anlagen von Betrieben die mit gefährlichen Stoffen umgehen, die vom § 3 Va BImSchG umgriffen werden, insbesondere auch dann, wenn mehrere Betriebsbereiche einer Anlage die kritischen Mengenwerte der 12. BImSchV nur gemeinsam erreichen. Der Schutzgedanke gilt hier, i.V.m. dem Gebot des § 50 S. 1 BImSchG²³ insbesondere gegenüber den nächsten wohngenutzten Bebauungen der Lippoldsrue (direkt nördlich TB Plattenwerk) und Pohlwaldsiedlung (direkt östlich TB Schacht IV).

²³ Bei raumbedeutsamen Planungen ... sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... wichtige Verkehrswege, ... so weit wie möglich vermieden werden.

- 2 Danach sind im TB Schacht IV bis auf unbedeutende Randbereiche keine Flächen der als GE ausgewiesenen BG mehr als 300 m von diesen schutzbedürftigen Bereichen entfernt. Im TB Plattenwerk liegt keine dieser Flächen in einem Abstand von mehr als 500 m zu den vorgenannten schutzbedürftigen Nutzungen. Dazu verlaufen entweder zwischen beiden GEB oder unmittelbar an der Grenze des RG die wichtigen Verkehrswege B173²⁴ (zwischen den TB Plattenwerk und Schacht IV) und S286 (Nordgrenze)²⁵. Hier liegen wiederum überwiegende Teile vorgenannter Restflächen des BG 3 innerhalb eines Abstands von 200 m zur schutzbedürftigen B173 i.S. des § 50 S. 1 BImSchG entfernt.
- 3 Spezifische Eigenschaften und Handhabungsbedingungen dieser Stoffe ergeben unterschiedliche Freisetzungsraten. Daraus lässt sich keine einfache Relation zwischen Toxizität, Wärmestrah- oder Druckbelastung der Gefährdungen vorhandener und städtebaulich erwünschter Entwicklungen für den Störfall ableiten²⁶. Daher werden Betriebe und Betriebe mit Anlagen, die den o.g. gefährlichen Stoffen in den beschriebenen Mengen umgehen, in den als GE festgesetzten BG ausgeschlossen.
- 4 Fotovoltaik – Freiflächenanlagen (FV-FFA) und Windenergieanlagen (WEA) entsprechen nicht den in Ziffer 2.2 genannten Hauptzielnutzungen dieses BBP. Zielsetzung ist danach insbesondere die Bereitstellung von Gewerbeflächen für arbeitsplatzintensive Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Handwerks und Baugewerbes sowie die kompakte Ausnutzung des PG. Die entsprechende Reservierung von Flächen erfordert wiederum Maßnahmen, die eine den Planungszielen widersprechende Nutzungen, also solche mit denen als Hauptnutzung keine oder nur einzelne Arbeitsplätze aber ein hoher spezifischer Flächenverbrauch verbunden ist, ausschließt. Das gilt für die FV-FFA absolut, so dass sie generell ausgeschlossen werden²⁷.
- 5 Dies lässt sich sinngemäß auch auf WEA anwenden, insbesondere dann, wenn Baugrundstücke eines privaten gewerblichen Unternehmens z.B. mit Klein – WEA bebaut würden. WEA werden deswegen als Hauptnutzungen ausgeschlossen. Mit der davon ausgenommenen Zulässigkeit als untergeordnete Nebenanlagen i. V. m. den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können sie einen Beitrag zur Energieeffizienz sowie zum örtlichen und allgemeinen Klimaschutz leisten. Die Begrenzung der Zulässigkeit auf WEA zur Eigenstromversorgung soll den Entzug größerer Teilflächen in den einzelnen als GE festgesetzten BG für die Ansiedlung zielkonformer Unternehmen aus rein kommerziellen Interessen vermeiden helfen.
- 6 Mobilfunkanlagen i.S. der Textfestsetzungen (TF) 1.1.1 und 1.1.2 umfassen zentrale Vermittlungsstellen, Basisstationen und Richtfunkantennen. Als Bestandteile eines gewerblich betriebenen Mobilfunknetzes sind sie planungsrechtlich als gewerbliche Nutzungen zu qualifizieren²⁸. Dabei handelt es sich aber um weitestgehend automatisiert arbeitende Teile. Zwar ist bzgl. ihrer dienenden Funktion zum Funktionieren des gesamten Versorgungsnetzes der o.g. Mobilfunkanlagen bzgl. ihres funktionellen Status insbesondere für Basisstationen und Richtfunkantennen auch eine Einordnung als Nebenanlagen i.S. von § 14 II BauNVO anzunehmen.

²⁴ Regionale Entwicklungs- u. Verbindungachse Zwickau – Mülsen – Chemnitz (vgl. REP, Krt. 3 „Raumstruktur“, Aue 2008)

²⁵ Entlastungstrasse überregionaler Verbindungachse Karlsbad - A72 - (Zwickau) - A4 (vgl. REP, Krt. 3 „Raumstruktur“, Aue 2008)

²⁶ vgl. Störfall – Kommission, Techn. Ausschuss für Anlagensicherheit, Kurzfassung zum Leitfaden SFK/TAA-GS-1, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall – Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, S. 3, Bonn 2005

²⁷ Fotovoltaik – Freiflächenanlagen sind als Gewerbetriebe einzuschätzen, insbesondere dann, wenn die Anlage in Form eines privaten gewerblichen Unternehmens gewonnenen Strom entgeltlich in das öffentliche Netz einspeist.

²⁸ vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO Kommentar, Rn. 11.6 zu § 14, S. 1028, 12. Auflage, Stuttgart 2014

- 7 Die Kommentar - Literatur zur BauNVO stellt jedoch für die Abgrenzung zu den Nebenanlagen i.S. von § 14 II als 2. Kriterium auch auf die Größe der jeweiligen Anlage ab. Nur wenn sich die Anlagen auch nach der Größe der baulichen Anlagen im PG unterordnet, ist sie auch als Nebenanlage anzusehen²⁹. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sollen im Wesentlichen allerdings 20 m nicht überschreiten. Unter den vorgenannten Aspekten wird es schwierig eine generalisierende Abgrenzung zwischen noch Nebenanlage i.S. des § 14 II, Satz 2 BauNVO oder bereits Hauptanlage i.S. der §§ 8 bzw. 9 II BauNVO zu treffen³⁰.
- 8 Um jedoch wertvolle gewerbliche Bauflächen wirksam vor zielfremden und, inkl. Abstandsflächen flächenintensiven Nutzungen zu schützen, werden zumindest Mobilfunkanlagen die infolge ihrer baulicher Größe und / oder ihres funktionellen Status den Rahmen einer baulichen Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO überschreiten und als gewerbliche Hauptanlagen i.S. des §§ 8 und 9 II BauNVO anzusehen sind, in den GE ausgeschlossen. Für die Unzulässigkeit soll dabei das Erreichen eines der beiden Kriterien ausreichen.
- 9 Sie entsprechen als planungsrechtliche Hauptanlagen in keiner Weise den im PG vorrangig anzusiedelnden, arbeitsplatzintensiven Betrieben des verarbeitenden Gewerbes, Handwerks und Baugewerbes. Sie sind also dbzgl. den, wegen ihres Flächenverbrauchs ohne Arbeitsplatzschaffung im PG bereits ausgeschlossenen FV-FFA und WEA gleichzusetzen. Aufgrund ihres Flächenbedarfs, einschließlich der, i.V.m. ihrer vielfach gegebenen Höhenentwicklung zugehörigen beträchtlichen Abstandsflächen, verhindern sie die umfängliche Vorhaltung noch verfügbarer kleinteiliger Freiflächen innerhalb des PG für vorrangig anzusiedelnde, arbeitsplatzintensive Betriebe. Als Nebenanlagen i.S. des § 14 II, Satz 2 BauNVO sollen sie dagegen im Rahmen einer Einfügung in die baulichen Gegebenheiten zulässig bleiben).
- 10 Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbetrieben entsprechen ebenfalls nicht den in Ziffer 2 genannten Hauptzielnutzungen dieses BBP. Ebenso wenig bedürfen sie des Vorzugsprivilegs des § 8 I BauNVO zur Ansiedlung im GE. Ansiedlungsgesuche dieser Art können auch in den meisten anderen BG der Stadt Zwickau realisiert werden.
- 11 Die dagegen festgesetzte Zulässigkeit für sogenannten Annexhandel von Handwerks- oder produzierenden Betrieben soll es diesen Betrieben ermöglichen, selbst hergestellte oder bearbeitete Produkte (funktionaler Zusammenhang) auf ihrem Betriebsgelände (räumlicher Zusammenhang) zu verkaufen.
- 12 Um zu verhindern, dass sich aus dem zulässigen Annexhandel ein unzulässiger Einzelhandelsbetrieb entwickelt, muss der Handelsteil der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksteils des Unternehmens in Grundfläche und Baumasse erkennbar untergeordnet sein. Eine weiterreichende größenmäßige Begrenzung wird nicht für notwendig erachtet, da in Folge der zu erwartenden Ansiedlungsstruktur kaum Verkaufsflächengrößen zu befürchten sind, die weiträumige städtebauliche Auswirkungen hervorrufen können. Sollte diese Gefahr doch im Einzelfall entstehen, ist dies dann am konkreten Projekt planerisch zu bewältigen.
- 13 Die Festsetzung als Ausnahme soll insbesondere der Vermeidung unbeabsichtigter Härten dienen, wenn Handwerks-, Bau- oder Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange darauf angewiesen sind eigene Produkte am Ort der Produktions- bzw. Betriebsstätte anbieten und vermarkten zu müssen.

²⁹ vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO Kommentar, Rn. 11.5 zu § 14, S. 1027, 12. Auflage, Stuttgart 2014

³⁰ vgl. auch Fickert / Fieseler, BauNVO Kommentar, Rn. 11.1 zu § 14, S. 1025, 12. Auflage, Stuttgart 2014

- 14 Ein separater Ausschluss macht sich insbesondere für Bordelle bzw. bordellartige Betriebe erforderlich, da dieser planungsrechtlich keine Vergnügungsstätte darstellt, sondern den zulässigen Gewerbebetrieben unterfallen³¹. Aufgrund der Verkehrsgunst 5 macht sich dieser spezielle Anlagenausschluss auch erforderlich. Mit der Errichtung einer solchen Anlage würde der angestrebte Charakter eines hochwertigen Gewerbegebiets erheblich gestört werden.
- 15 Die in § 8 II Nr. 4 BauNVO aufgeführten, und in GE allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie Beherbergungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, weil sie nicht den in Ziffer 2 benannten Zielstellungen dienen, insbesondere Flächen für produzierendes Gewerbe mit hoher Verkehrsgunst bereitzustellen. Außerdem liegt das PG weitab von überwiegend bewohnten Gemeindeteilen der Stadt Zwickau. Bedarfe dieser Art sollen besser in anderen dafür prädestinierten BG der Stadt realisiert werden.
- 16 In gleicher Weise treffen die im vorherigen Absatz benannten Gründe auch auf die nach § 8 III Nr. 2 und 3 BauNVO sowie § 9 ausnahmsweise zulässigen Anlagen zu. Anlagen nach §§ 8 u. 9 III Nr. 2 erzeugen darüber hinaus einen erhöhten Schutzbedarf, der zwar unterhalb der von Wohnnutzungen liegt, aber doch in einer Gemengelage konflikträchtig werden kann.
- 17 Zum Erreichen der Ziele der Ziffer 2 und der gleichzeitigen Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Bereich der Pohlwaldsiedlung und an der Lippoldsrüh werden die diesen schutzwürdigen Bereichen nächstliegenden BG 5 im TB Plattenwerk sowie 7a und 7b im TB Schacht IV aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe als eingeschränkte GE festgesetzt, mit der Beschränkung auf Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies folgt den für diese BG ausgewiesenen stärksten nutzungsbeschränkenden L_{EK}.
- 18 Die ausschließlich Beschränkung auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude wahrt trotzdem die allgemeine Zweckbestimmung, da die BG nur als Teilgebiet(e) des jeweiligen Gesamt-BG des jeweiligen TB anzusprechen sind (vgl. Zi. 6.3.1, Rn. 4).

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Geländehöhe

- 1 Das PG ist zwar weit überwiegend stark anthropogen überprägt. Die zu Schutz und Erhalt inzwischen verfestigt aufgewachsener und verdichteter Gebietseingrünungen sowie dem eingriffsnahen Ausgleich in Lebensräume streng geschützter Tierarten ergangenen Grünflächenfestsetzungen entziehen allerdings diese Flächen dem Bauland als Berechnungsgrundlage seiner Ausnutzbarkeit.
- 2 Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im bisher unbebauten Freiraum soll im Gegenzug i.V.m. dem Schaffen einer langfristigen Entwicklungsperspektive des anthropogen überprägten Standorts eine umfangreiche Ausnutzbarkeit der verfügbaren Bauflächen zur Entwicklung einer hoch flächenproduktiv und leistungsfähigen sowie effizienten gewerblich - industriellen Standorts entgegen gestellt werden. Dazu sollen einige der festgesetzten zulässigen Maße der baulichen Nutzung tlw. die Obergrenzen des § 17 II bzw. des § 19 IV BauNVO überschreiten.

³¹ vgl. Fickert / Fieseler; BauNVO Kommentar; Rn. 5.3f zu § 8, S. 865f; 13. Auflage, Stuttgart 2019

- 3 Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) für die gewerblichen Hauptentwicklungsbereiche des PG soll sich dagegen für die bauliche Hauptanlagen am Rahmen des § 17 I BauNVO orientieren. Dies wird als hinreichend erachtet, einheitlich für diese BG eine angemessene, hauptsächlich produktionsgerechte Ausgestaltung für bauliche Hauptanlagen produzierender Gewerbebetriebe zu ermöglichen.
- 4 Dem folgend soll für bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze die Anordnung auch verstärkt die Überdeckung der festgesetzten Baulandflächen außerhalb der mittels festgesetzter überbaubaren Grundstücksflächen geplanten Hauptnutzungsfläche ermöglicht werden. Deshalb wird die Überschreitung der zulässigen GRZ durch Anlagen i.S. § 19 IV S. 1 BauNVO über die Kappungsgrenze von 0,8 hinaus für zulässig erklärt.
- 5 Nach § 19 IV, S. 3 BauNVO darf sowohl für die prozentuale wie auch die Kappungsgrenze des Satzes 2, 1. Halbsatz nach unten aber auch nach oben ohne besondere Voraussetzungen abgewichen werden³². Unter Bezug auf § 17 II BauNVO, Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ-Grenzen des § 17 I für bauliche Hauptanlagen (auch für GRZ 0,8 bei GE), ist diese Darlegung auch logisch und folgerichtig. Was also für Hauptanlagen möglich ist, muss folgerichtig auch für Nebenanlagen gelten. Im Übrigen ergibt sich aus dem Wortlaut von § 19 IV S. 3, „Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.“, auch keinerlei Beschneidung der Abweichungen, z.B. bzgl. eines Verbots eines Überschreitens der in Satz 2 1. Halbsatz aufgeführten Kappungsgrenze. Ergo kann eine Abweichung nach Satz 3 die Kappungsgrenze überschreiten und so auch in einem GE greifen.
- 6 Die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) folgt ebenso wie die GRZ dem in Rn. 2 formulierten Leitgedanken zur Ausnutzung der BG.
- 7 Die BMZ ist dabei auch auf technische Anlagen der Hauptnutzungen anzuwenden, die keine Gebäude sind. Dies trifft in gewerblich genutzten BG im Allgemeinen häufig zu, z.B. auf künftig, und unabhängig vom gegenständigen Vorhaben denkbare technische Anlagen, wie Siloanlagen oder bewegliche Kranbahnen. Die Baumasse derartiger Anlagen dürfte in der Regel nach ihren äußeren einhüllenden Flächen zu berechnen sein. Damit werden aber auch Hohl- und Zwischenräume darin einbezogen³³. Diese sind wiederum durchströmbar und stellen so z.B. kein Hindernis in der Gebietsdurchlüftung dar. Daher wird die beschränkte Überschreitung der Obergrenzen des § 17 I BauNVO in den BG 1 - 4 infolge der hier insbesondere angestrebten Nutzung im industriellen Maßstab auch für gerechtfertigt.
- 8 Die festgesetzten BMZ sollen die Festsetzungen zu GRZ und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA) ergänzen und so den Rahmen der zulässigen Ausnutzung abrunden. Sie stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander.
- 9 Die jeweils für einen TB festgesetzte maximal zulässige Geländehöhe für alle seine Baubereiche bildet den Ausgangspunkt für eine unmissverständliche Bestimmung des unteren Bezugspunkts der nachfolgenden HbA-Festsetzung, dargestellt durch den jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Geländepunkt GP. Beide TB sind topografisch weitgehend als verebnet anzusprechen. Daher wird eine Geländefestsetzung nahe des Hochpunktes zur Erzielung einer hohen Ausnutzbarkeit als hinreichend angesehen. Die Bezugspunkte dafür sind deshalb bewusst an einen markanten Punkt in dessen Nähe gelegt.

³² vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, Rn. 22 zu § 19, S. 1153, 12. Auflage, Stuttgart 2014

³³ vgl. Fickert/Fieseler; BauNVO, Kommentar; Rn. 4 zu § 21 BauNVO, S. 1171, 12. Auflage, Stuttgart 2014

- 10 Die Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist im vorliegenden Fall eine der wichtigsten Festsetzungen zur nachfolgenden Ausnutzung der Baugrundstücke unter Erzielung der angestrebten hohen Flächenproduktivität und Leistungsfähigkeit der zu errichtenden Hallen, Gebäude und sonstigen baulichen Hauptanlagen. Höher aufragende Gebäude oder bauliche Anlagen, wie insbesondere der Turm im TB Plattenwerk genießen dabei Bestandsschutz. Da der Turm als Bauwerk für Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse vorgesehen ist, wird trotzdem eine erweiterte Überschreitung für dessen zulässige HbA gegenüber der Regel-HbA für die Hauptanlage im BG 4 festgesetzt. Damit soll flexibel auf die Erfordernisse im Zuge der umzusetzenden baulichen Fledermaus-Ausgleichsmaßnahmen reagiert werden können. Dies gilt umso mehr, da damit nach Ursache des erarbeiteten Fledermausgutachtens erst ab mindestens einer Höhe von 8 m über Gelände bzw. 2 m oberhalb der Dachkante der nebenstehenden Gebäude zur Erreichung der Ausgleichszwecke (Störungsfreiheit) begonnen werden soll. D.h. bei Ausnutzung der zulässigen HbA von 20 m ü GP dürfte erst ab 22 m ü GP mit der Anbringung der Ausgleichsmaßnahmen begonnen werden. Damit werden für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen noch bis zu 18 m HbA verfügbar. Dies dürfte hinreichend sein.
- 11 Da insbesondere für die gewerbliche Nutzung technische Anlagen, die punktuell höher als 9 bis 12 m sind, zur Unterstützung des Betriebs notwendig sein können, werden solche Anlagen gemäß TF 1.2.2 (3) ausnahmsweise für zulässig erklärt. I.V.m. der Lage im Höhenzug und der unmittelbaren Nähe zu überregionalen Verkehrszügen sollen jedoch bedrängende visuelle Wirkungen auf die Umgebung vermieden werden. Daher wird die zulässige Grundfläche für alle BG auf maximal 50 m² je Baugrundstück beschränkt. Für den gewerblichen Hauptentwicklungsbereich des PG, die BG 1 - 4 und 6 wird bei zwingendem Erfordernis für den Betrieb der Hauptnutzung die Ausnahme, bei allerdings reduzierter Überschreitungshöhe (Wahrnehmbarkeit der Bauweise) auf 100 m² je Baugrundstück erweitert.
- 12 Der Ausnahmetatbestand des zwingenden Erfordernisses für die Ausnahmeregelung des Abs. 4 bedeutet, dass die Hauptnutzung ohne die technische Anlage überhaupt nicht betrieben werden können. Die technologische Notwendigkeit des Abs. 3 erfordert einen Zusammenhang mit dem Betrieb der Hauptnutzung, eingeschlossen Anlagen zur Eigenenergieerzeugung, ohne allerdings Voraussetzung für dessen Betrieb überhaupt zu sein.
- 13 Vorgenannte Zielstellungen sollen mit der Festsetzung des oberen Bezugspunktes auf die „Oberkante“ aller noch prägenden Bauteile baulicher Anlagen, auch solcher die keine Gebäude bzw. aus Gebäuden und Nicht-Gebäuden zusammengesetzten baulichen Anlagen sind, erreicht werden. Weiter soll so einer schleichenden Aushöhlung der bestehenden Festsetzungen, die die Silhouette gleichsam kaum kontrollierbar in Bewegung bringen würde, entgegengewirkt werden.

6.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

- 1 Ausgehend von dem Ziel der **Wiedernutzbarmachung** des baulich vorgeprägten Gebiets vor einer **Neuinanspruchnahme** bisher baulich ungenutzter Flächen soll mit dem BBP die Möglichkeit zur Entwicklung eines kompakten und effizient ausnutzbaren Gewerbestandortes geschaffen werden (vgl. Ziffer 2). Wegen der noch nicht endgültig absehbaren künftigen Ansiedlungen soll aber eine hohe innere Flexibilität gewährleistet bleiben. Die flächig möglichst ungeteilte Überbaubarkeit der BG, insbesondere im TB Plattenwerk, soll den Flächenbedürfnissen und der optimalen Anordnung der Produktionsanlagen, vor allem des produzierenden Gewerbes Rechnung tragen. Daher wird die üGF großzügig ausgelegt.

- 2 Ihre Bedeutung für diese Planung erhält die üGF hauptsächlich aus der Notwendigkeit ihrer Festsetzung zum Erreichen eines qualifizierten BBP nach § 30 I BauGB. Darüber hinaus besteht ihre hauptsächliche Regelungsfunktion in der Klarlegung des einzuhaltenden Abstandsgebots zu B173 und S286 für die Neubebauung mit Gebäuden bzw. Hochbauten.
- 3 Bestehende Gebäude innerhalb des Freihaltbereichs von 20 m für Hochbauten jeder Art zur S286 werden dagegen in die üGF einbezogen, um dauerhaft deren ungehinderte bauliche Nutzung, also ausdrücklich auch Änderungen der derzeitigen Nutzung bzw. bauliche Änderungen oder Wiedererrichtung z.B. nach einem Brandschaden) zu gewährleisten. Dies betrifft im PG das ehem. Verwaltungsgebäude und das ehem. Betriebsambulatorium in den BG 7a und 7b.
- 4 Nicht überbaubare Grundstücksanteile dürfen gemäß der Ziele der Rn. 1 auch frei auf den Baugrundstücken verteilt werden. Sie können also den betriebstechnischen Bedingungen entsprechend angelegt werden. Dies soll, auch i.V.m. der zulässigen GRZ für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß TF 1.2.1 ebenfalls eine Neuansiedlung großflächigerer Gewerbenutzungen ermöglichen und fördern.
- 5 Das Ziel der flexiblen Ausnutzung der Grundstücke ist aufgrund von Freihaltebedarfen zu B173 und S286 mit einer Verdichtung nach innen verbunden (vgl. auch 5. Abs.). Im Innern des PG wird die Breite der nüGF zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bedeutung der inneren Verkehrswege abgestuft. Baugrenze und Straßenbegrenzung fallen dabei im PG in keinem BG zusammen.
- 6 Abstandsflächen dürfen nach § 6 II S. 2 SächsBO bis zu deren Mitte auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- o.ä. Flächen liegen. Für GE gebietet die SächsBO nachfolgend in Abs. 5 S. 2 eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H, also 0,2 m je m Bauhöhe bzw. einen Mindestabstand von 3 m zu benachbarten privaten Grundstücksgrenzen. Die zulässigen Bauhöhen in den BG im TB Schacht IV lassen sich damit gegenüber der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in jedem Fall einhalten.
- 7 Wegen des noch nicht endgültig absehbaren Bedarfes an Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie ihrer räumlich notwendigen Zuordnung dürfen diese Anlagen auch auf der nüGF errichtet werden. Diese Ausnahme bezieht sich auf das technologisch bedingte Erfordernis. Die gesetzliche Ausnahme bzgl. größerer Anlagen zur Ver- bzw. Entsorgung³⁴ i.S. von § 14 II BauNVO bleibt davon ungerührt.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

- 1 Gestalterische Vorgaben beschränken sich auf die Minimierung weitreichend wahrnehmbarer optischer Beeinträchtigungen und zur Sicherung des öffentlichen Straßenverkehrs im Innern. Weitergehende baugestalterische Möglichkeiten, so Dach- u. Fassadenbegrünungen, Nutzung der Solarenergie u.ä. werden empfohlen (vgl. Textliche Hinweise Pkt. 3.7).
- 2 Insbesondere Werbeanlagen kommt im industriell - gewerblichen Bereich wegen der Lage an B173 und S286 eine besondere Bedeutung zu.

³⁴ umgriffene Anlagen dienen nicht nur dem jeweiligen Baugrundstück oder -gebiet

- 3 Werbeanlagen die mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt werden haben je nach Ausgestaltung durchaus das Potenzial einer hohen Fernwirkung. Sie haben neben ihrer störenden Fernwirkung auch unmittelbare, negative Wirkungen auf die Sicherheit des öffentlichen Straßenverkehrs. Diese sollen daher ebenso vermieden werden. Für eine umfassende Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurde die Festsetzung auf alle dergestalten Werbeanlagen durch die Formulierungen „aussenden“ und „betrieben“ ergänzend klargestellt³⁵.
- 4 Mit den ausdrücklichen vollständigen Verboten in der 20 m – Zone zu S286 und B173 und innerhalb insbesondere in den Randbereichen zu beiden Straßen festgesetzter Pflanzenerhaltungsflächen sollen weitergehend unmittelbare Ablenkungen zur Sicherheit im öffentlichen Straßenverkehr vermieden werden.

6.5 Denkmalschutz

- 1 Die im PG ausgewiesenen Denkmale sind nachrichtlich in den Plan übernommen (vgl. Planeintrag). Abrisse bzw. erhebliche bauliche Veränderungen sind derzeit nicht vorgesehen. Vom Bahnkörper tangiert nur ein sehr geringer Teil der Begrenzungsböschung im äußersten Süden des Flst. 53/13 das PG bzw. festgesetzte Baugebietsfläche. Dessen Aufnahme in die Baugebietsfestsetzung erfolgt zur Sicherung einer nicht ausschließbaren künftigen Verbindung der GEB westlich und östlich der B173 unter selbiger.
- 2 Darüber hinaus sind potenzielle Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen u.a.) im weiteren PG nicht auszuschließen. Damit diese ordnungsgemäß sichergestellt werden können, wurde die Meldepflicht für Bodenfunde und die Informationspflicht vor dem Baubeginn als Hinweis in den BBP übernommen. Dies gilt sinngemäß für den Hinweis auf denkmalrechtliche Genehmigungen zum Schutz der vorhandenen Baudenkmale (vgl. Lageplan Textlicher Hinweis, Pkt. 3.7).

6.6 Technische Infrastruktur

- 1 Die technische Infrastruktur ist im RG im Grundsatz vorhanden (Strom, Telekommunikation [TK], Trinkwasser [TW] und Löschwasser [LW] sowie Schmutzwasser [SW]). Jedoch ist diese vorhandene Infrastruktur ausbau- und z.T. auch erneuerungsbedürftig (vgl. Zi. 6.6.2).
- 2 Festgesetzte Leitungsrechte sollen den ungehinderten Betrieb der Leitungssysteme sichern. Die Schutzstreifen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bzw. Sträuchern bepflanzt werden (vgl. Textlicher Hinweis 3.5). *Eine Zuordnung zu den jeweiligen Bedarfsträgern erfolgt entsprechend eingehender Stellungnahmen im weiteren Verfahren.*
- 3 Dabei werden entsprechende Leitungsrechte vorzugsweise für bestehende Trassen und Plantrassen mit Durchleitungsfunktionen festgesetzt, da hier ein höherer Schutzbedarf bzgl. der gebietsbezogenen Versorgungssicherheit gegeben ist. Anschlüsse für einzelne Baugrundstücke werden dagegen zum Erhalt von deren flexiblen Bebaubarkeit nicht mit Leitungsrechten belegt.

³⁵ Grundsätzlich werden unter dem Terminus „mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt“ auch z.B. Werbeanlagen erfasst, bei denen vor gleichbleibender Lichtquelle hinterleuchtete Folien in bestimmten Zeitabständen einander ablösen (vgl. VGH BW B.v. 24.02.03, Az. 8/S 406/03). Damit handelt es sich bei der Ergänzung eindeutig um eine Klarstellung. Da die gewerblichen Nutzungsoptionen gegenüber dem Vorentwurf sehr stark eingeschränkt worden sind, lassen sich aus der gegenständigen Festsetzung auch keine potenziellen rechtlichen Bedenken ableiten.

6.6.1 Sicherung von Bestandsleitungen und Vermessungspunkten

a) Bestandsleitungen

1 Bestandsleitungen werden, soweit sie *bislang bekannt und* plausibel nachvollziehbar anliegen, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Abweichungen können trotzdem aufgrund dynamischer baulicher Veränderungen in der Geschichte des PG nicht ausgeschlossen werden. Ebenso können sich noch funktionslose Leitungen jeglicher Art im Untergrund des PG befinden. Bei Tiefbauarbeiten ist in jedem Fall erhöhte Vorsicht geboten (vgl. Lageplan Textlicher Hinweis Pkt. 3.5).

b) Vermessungspunkte

1 Eine nachrichtliche Übernahme bzw. Vermerk innerhalb des RG des BBP und, soweit bzgl. dieser Planung relevant, in seiner unmittelbaren Nähe liegender Raumbezugspunkte (RP) bzw. Aufnahmepunkte des amtlichen Lagebezugssystems (AP) erfolgt im weiteren Verfahren.

6.6.2 Entwässerung

1 Der BBP beschränkt sich bei allen nachfolgend aufgeführten Ver- und Entsorgungssystemen auf die Festsetzung von Haupttrassen. Die Verteilung auf den künftigen Bau- bzw. Grundstücksflächen ist Angelegenheit der künftigen Eigentümer bzw. Nutzer und des jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsträgers. Dbzgl. Leitungsnetze werden mangels Kenntnis künftiger Einzelvorhaben und Grundstückszuschnitte nicht im Plan festgesetzt. Sie hätten eh nur hypothetischen Charakter.

a) Schmutzwasser

1 Der TB Schacht IV ist schmutzwasserseitig an das bestehende SW-Entsorgungssystem der Wasserwerke Zwickau GmbH (WWZ GmbH) in der Knappschaftsstraße angeschlossen. Nach Aussage der WWZ GmbH können über den vorhandenen Anschlusskanal alle anfallenden SW des TB abgeleitet werden.

2 Im TB Plattenwerk ist die gesamte Entsorgung anfallenden Schmutzwassers (SW)

a) entweder im Trennsystem mit einer vollbiologischen GKA neu aufzubauen (vgl. Zi. 5.1, Rn. 12) oder

b) alternativ gemäß Stellungnahme der WWZ GmbH ein Anschluss an die bestehende SW-Leitung Ecke Freitagstraße (S286) / Pohlwaldsiedlung (Knappschaftsstraße) möglich.

3 Darüber ist aber im weiteren Verfahren noch zu befinden. Eine Prüfung erfolgt im Entwässerungskonzept.

b) Oberflächenwasser

1 Für den gesamten RG wird mit dem Aufbau eines Trennsystems und der geplanten Errichtung eines nachgeschalteten RRB auf Teilen der Flst. 41/7 und 42/5 eine zentrale Niederschlagswasserentsorgung mit gedrosselter Einleitung in den Martin-Hoop-Bach vorgesehen.

2 Damit sollen

a) die sichere Gebietsentwässerung und

b) die Entsorgungssicherheit des gesamten PG gewährleistet werden.

- 3 Der für die Errichtung des RRB vorgesehene Flächenumfang westlich des TB Plattenwerk ist nach dem derzeitigen Stand des Entwässerungskonzepts hinreichend zu dessen Unterbringung dimensioniert. Die festgesetzte Fläche dient in ihrer Dimensionierung auch der Aufnahme notwendiger Außenböschungen. Ein dbzgl. Eingriff in das nördlich angrenzende VR Wald des REP SWS soll damit weitgehend vermieden werden.
- 4 Die sichere Gebietsentwässerung gemäß lit. a) soll mittels eines RRB zur Abdeckung des erforderlichen Speichervolumen von ca. 7.450 m³ westlich des TB Plattenwerk erreicht werden. Gewährleistet ist die sichere Gebietsentwässerung bei Einhaltung eines Drosselabflusses in den Martin-Hoop-Bach von 63 l/s. Dieser Wert wurde von der Unteren Wasserbehörde des LRA Zwickau nach einer Ortseinsichtnahme bestätigt.
- 5 Zur Gewährleistung der Entsorgungssicherheit soll das gesamte anfallende und abzuleitende Regenwasser (RW) in Richtung Martin-Hoop-Bach und das ihm vorgeschaltete RRB geleitet werden. Aus dem TB Plattenwerk entspricht dies einer Entwässerung im natürlichen Gefälle.
- 6 Die Ableitung aus dem TB Schacht IV stellt jedoch tlw. eine Umkehrung der natürlichen Entwässerungsrichtung dar. In Teilen entwässern die derzeit bebauten Bereiche bereits über das alte Mischwasser – System (MW-System) unter der B173 hindurch in den TB Plattenwerk³⁶.
- 7 Die tlw. Umkehrung macht sich insbesondere erforderlich, da in die natürliche Entwässerungsrichtung von Teilen der Flst. 95/24, 95/11 - /13 die Entwässerungssicherheit nicht gewährleistet ist. Es fehlt im Bereich östlich der Halde 32 an einem RRB zur Gewährleistung der sicheren Gebietsentwässerung aus den weit überwiegenden Bereichen des übergreifenden Gesamtstandortes des ehem. Schachts IV und seiner Folgenutzungen. Das Verfahren des einschlägigen BBP „Vettermannstraße“ ruht deswegen. Seine Fortführung ist derzeit auch nicht absehbar.
- 8 Seitens des Entwässerungskonzepts wird im derzeitigen Stand eine Durchleitung unter der B173 in der Mitte der anliegenden TB angestrebt. Diese ist topografisch und gefälleseitig günstig, den Anschluss des TB Schacht IV in einem Zug an den TB Plattenwerk in hinreichender Dimension zu gewährleisten. Für eine hinreichende Durchleitung wurde eine Kanaldimension von DN 800 Stb ermittelt.
- 9 Eine Fortnutzung der bestehenden Durchleitung DN 500 in der Nordspitze soll nicht weiter betrieben werden. Diese Durchleitung ist erstens nicht hinreichend dimensioniert und zweitens gefälleseitig, insbesondere nach Aussage des Entwässerungskonzepts aber topografisch sehr ungünstig für eine Durchleitung des anfallenden Niederschlagswassers.
- 10 Dagegen sollen in den RG noch zufließende Niederschlagswässer aus Altbestandssystemen abgebunden werden. Für diese Bereiche, wie Teile der S286 und der Bebauung im BBP „Lippoldruhe“ sehen die dortigen Planungen auch eigenständige RW-Entwässerungen vor.
- 11 Für das getrennt vom SW zu entsorgende Regenwasser (RW) wird zwischen den TB und aus dem GEB heraus eine Hauptableitetrasse vorgesehen. Daran sollen die weiteren RW-Entsorgungsleitungen anbinden.

³⁶ Durchleitung mittels DN 500 in der Nordspitze des TB in der Grünfläche Pe 5 über den Schacht R64N mit Deckelhöhe 384,90 m ü NN.

6.6.3 Versorgung

a) Trinkwasser / Löschwasser

- 1 Für die TB bzw. Grundstücke „Plattenwerk (Flst. 182/7 und 53/13)“ sowie TB „Schacht IV-Gelände (Flst. 95/10 und 95/24)“ bestehen Kundenverhältnisse für die Trinkwasser-Versorgung (TW-Versorgung) zwischen der WWZ GmbH und dem Eigentümer. Im TB Plattenwerk liegt der TW-Anschluss auf Flst. 182/7 und im TB Schacht IV auf Flst. 95/24 an. Die weitere innere Verteilung läuft derzeit über Leitungen in privatem Eigentum.
- 2 Für die geplante gewerblich - industrielle Revitalisierung können weitere Ertüchtigungen des anliegenden TW-Netzes in beiden TB erforderlich werden. Darüber ist im weiteren Verfahren noch zu befinden.
- 3 Notwendige Neuverlegungen von TW-Leitungen sollen dann weitestgehend in den künftigen Verkehrsflächen innerhalb der TB verlaufen. Die Trassenverläufe sollen, soweit sie dann fixierbar sind, zu planungsrechtlichen Sicherung der TW-Versorgung in die Planzeichnung aufgenommen werden.
- 4 Zur Versorgung mit Löschwasser (LW) besteht im TB Schacht IV ein unterirdischer LW – Behälter (LWB) an der Erschließungsstraße des Flst. 95/11 mit einem Fassungsvermögen nach derzeitiger Kenntnis von ca. 192 m³.
- 5 Perspektivisch soll deshalb zur Sicherstellung der LW – Versorgung innerhalb der 300 m - Radian im Süden des TB Schacht IV ein weiterer unterirdischer LWB installiert werden, vorzugsweise im Bereich der RW-Entsorgungstrasse. Der geplante LWB soll durch anfallendes Niederschlagswasser gespeist werden. Über den genauen Standort ist aber im weiteren Verfahren noch zu befinden.
- 6 Im TB Plattenwerk existieren einige LW-Hydranten. Der Funktionalität ist aber unbekannt. Deswegen ist zwischen den BG 2 und 3 / 3b die Errichtung eines unterirdischen LWB vorgesehen. Ein weiterer LWB soll im Norden des BG 4 an der Gebietszufahrt eingerichtet werden. Von diesen Standorten aus, kann die Grund-sicherung des TB soweit gewährleistet werden. Über evtl. erforderliche Ergänzung wäre aber im weiteren Verfahren noch zu befinden.
- 7 Es ist geplant, die LWB im Nebenschluss an die RW – Entsorgung anzuschließen.

b) Strom

- 1 Die umfängliche Versorgung durch Anbindung an das vorhandene Mittelspannungsnetz der Zwickauer Energieversorgung (ZEV) ist möglich.
- 2 Im TB Schacht IV macht sich in einigen Bereiche die Umverlegung anliegender Versorgungskabel erforderlich, da sie in anliegender Form die bauliche Ausgestaltung der BG zu stark beeinträchtigen würden. Die Trassen sollen dabei gebündelt und, soweit möglich auch außerhalb der üGF verlegt werden.

c) Telekommunikation

- 1 Die Anbindung an das vorhandene Telekommunikationsnetz ist möglich.
- 2 Über die weitere Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren noch entschieden.

d) Gas

- 1 Das Gebiet ist nicht erdgasversorgt.

- 2 Die Berohrung der Erdgasversorgung der ZEV endet aus Richtung Zwickau am ELMO Thurm an der Äußeren Dresdner Straße. Die Distanz ab der südlichen Grenze des RG beträgt ca. 1 km. Mit dem Neubau der S286 wurden im Kreuzungsbereich mit der Knappschaftsstraße Leerrohre für eine künftige Gasversorgung eingebracht.
- 3 Daraus ergibt sich für die Flächen dieses BBP die Möglichkeit, im Bedarfsfall eine Erschließung ohne aufwendige Straßenquerungen vorzunehmen. Da derzeit kein Bedarf erkennbar ist, wird auf eine Aufnahme von Versorgungsstrassen in die Planung verzichtet.

7 Ausgleichs- und Begrünungskonzeption

- 1 Die natürlichen Grundlagen werden ausführlich im Umweltbericht beschrieben (vgl. Teil B Ziffer 3.1). Dort werden derzeit die bereits vorliegenden Umwelterkenntnisse, Empfehlungen zur Bewältigung / Umgang mit bestehenden Restriktionen und Determinanten sowie die generelle Methodik und der Untersuchungsrahmen dargelegt. Die bereits vorhandenen Untersuchungen, Erkenntnisse und Ergebnisse sollen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mit der Öffentlichkeit und den zuständigen Fachbehörden diskutiert und der endgültige Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der nachfolgenden Umweltprüfung (UP) abgestimmt werden.
- 2 Durch die deutliche und in den Brachflächen noch nicht lange zurückliegende industriell – gewerbliche Vorprägung und das tlw. direkte Angrenzen des PG zu gleichartigen Nutzungen ergibt sich im derzeitigen Arbeitsstand, ausgenommen die Bewältigung tierartenschutzfachlicher Konflikte im Zuge der Planung insgesamt ein nur flächenmäßig untergeordneter Ausgleichs- bzw. grünordnerischer Gestaltungsbedarf.

7.1 Vermeidungsmaßnahmen / Pflanzehaltungen

a) Vermeidungsmaßnahmen auf Basis § 9 I Nr. 20 BauGB

- 1 Mit der TF 1.5.1 soll die Versiegelung auf ein unabdingbar notwendiges Maß begrenzt und insbesondere eine Minimierung des Niederschlagswasserabflusses erreicht werden.
- 2 Ausgenommen werden ausdrücklich Flächen, die durch ihre Nutzung diesem Ziel widersprechen würden³⁷. So sollen Beeinträchtigungen, die auf den Wasserkreislauf wirken könnten, vermieden werden.
- 3 Von wesentlicherer Bedeutung sind die mittels TF 1.5.2 festgesetzten Maßgaben zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, insbesondere in Vorbereitung der baulichen Maßnahmen zur Revitalisierung bzw. Ausweitung der gewerblich - industriellen Nutzung des PG.
- 4 Die festgesetzten Maßgaben sollen neben einer geordneten Vorbereitung und Durchführung erforderlicher Gebäudeabrisse bzw. -sanierungsmaßnahmen insbesondere ein unbeabsichtigtes Töten streng geschützter Tierarten vermeiden helfen.

b) Pflanzehaltungen

- 1 Die Erhaltungsgebote betreffen bestehende Gehölzstrukturen am Rand des PG tlw. zur offenen Landschaft bzw. am Rand der TB zur B173. Die jeweiligen Gründe für das Erhaltungsgebot werden in nachfolgender Tabelle den einzelnen Bepflanzungen zugeordnet.

³⁷ Dies betrifft alle wassergefährdenden Stoffe.

Tab. 3 Zuordnung Erhaltungsgründe zu bestehenden Bepflanzungen

Quelle Eigene Darstellung IV / 2020

Bezeichnung Erhaltungsgebot	Betroffene Bepflanzung	Gründe für das Erhaltungsgebot
Pe 1	Gehölz auf umlaufender Außenböschung u. T. ehem. Anschlussgleises (entlang Westgrenze TB Plattenwerk) (01.10.120; TFL 11.2)	<ul style="list-style-type: none"> • Erosionsschutz im Böschungsbereich • klimatische Ausgleichsfunktionen (Luft- u. Temperaturregulationsfunktion) • Nahrungshabitat Neuntöter (SPA-Anh. I-Art) • mittlere Biotopwertigkeit
Pe 2	Gehölz auf Böschung zw. B173 und GI _{aktiv} (01.10.120; TFL 11.3)	<ul style="list-style-type: none"> • Innere Gliederung des PG • Erosionsschutz im Böschungsbereich • klimatische Ausgleichsfunktion (Luftregulationsfunktion) • Bruthabitat mehrerer Vogelarten • hohe Sichtschutzwirkung zu B173
Pe 3	Gehölz auf umlaufendem Außenböschung u. T. ehem. Anschlussgleises (entlang Südgrenze TB Plattenwerk) (01.10.120; TFL 11.2)	<ul style="list-style-type: none"> • Erosionsschutz im Böschungsbereich • klimatische Ausgleichsfunktionen (Luft- u. Temperaturfunktion) • Bruthabitat mehrerer Vogelarten • Sichtschutzwirkung zu angrenzenden LN • mittlere Biotopwertigkeit
Pe 4	Gehölz ehem. Schacht IV, parallel B173 (01.10.120; TFL 11.4)	<ul style="list-style-type: none"> • Innere Gliederung des PG • klimatische Ausgleichsfunktion (Luftregulationsfunktion) • hohe Sichtschutzwirkung in Richtung Süden
Pe 5	Gehölz überwiegend heimischer Arten, direkt an B173 (nördlicher Teilbereich) (02.02.200; TFL 18.2)	<ul style="list-style-type: none"> • Innere Gliederung des PG • klimatische Ausgleichsfunktion (Luftregulationsfunktion) • Sichtschutzwirkung zu B173 • mittlere Biotopwertigkeit

2 Der Sicherung bedarf es, da insbesondere bei einem Abholzen der Gehölze an den sichtexponierten Rändern des PG zur offenen Landschaft die in den betroffenen Bereichen bestehende Einfügung, die gliedernden Wirkungen und die klimatischen Ausgleichsfunktionen in dem klimatisch belasteten Bereich verlustig gehen würden. Ebenso werden mit deren Erhalt auch z.T. Eingriffe in Lebensräume der örtlichen Aivfauna vermindert.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen zur Bewältigung der Artenschutzproblematik)

1 Die Begründung der hierzu getroffenen Festsetzungen TF 1.6.1 bis 1.6.5 wird im weiteren Verfahren noch nachgereicht.

8 Planverwirklichung und Folgeverfahren

1 Die in den Geltungsbereich dieses BBP einbezogenen Flst. des GEB gemäß der Darstellung der Tab. 1 der Ziffer 3 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. Investors. Sie gelten damit als ein Baugrundstück; eine weitergehende Bodenordnung des GEB ist unter den erwartbar fortdauernden Gegebenheiten nicht erforderlich. Die einbezogenen Straßengrundstücke sollen als solche weitergenutzt werden. Die als Standort des geplanten RRB dienenden Flst. 41/5, 41/7, 42/5 und 44/9 sollen durch den Vorhabenträger erworben werden. Soweit dies städtische Grundstücke betrifft, ist ein Kauantrag bei der Stadt Zwickau gestellt.

- 2 Die artenschutzfachlich erforderlichen Ausgleichs- und vorsorgenden Vermeidungsmaßnahmen sollen mit ökologischer Begleitung durch geschulte Fach- bzw. Sachverständige durchgeführt werden.
- 3 Für die tatsächliche Umwandlung des als gesetzlich geschützten Biotops eingestuften temporären Kleingewässers im Südteil des TB Plattenwerk ist frühzeitig ein entsprechender Ausnahmeantrag nach § 30 IV BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Zwickau zu stellen.
- 4 Die Planung des RRB und der Entwässerungskanalisation ist zur Absicherung der gesicherten Gebietsentwässerung kurzfristig weiter voranzutreiben. Dabei ist auch der weitere Umgang mit derzeit von außen ins PG zufließenden Fremdwasser zu klären.
- 5 Die Eigentumsfrage bzgl. der Grundstücke, die das RRB aufnehmen sollen, soll zeitnah geklärt werden. Die nachfolgende Betriebsführung des RRB soll an die Wasserwerke Zwickau GmbH übertragen werden. Die dazu erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen sind rechtzeitig zu schließen.
- 6 Alle nachfolgenden Planungen von Erschließungen sind unbedingt mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.
- 7 Der Stadt Zwickau entstehen durch die Satzung keine Planungskosten sowie Herstellungskosten an Erschließungsanlagen sowie für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Lengenfeld, den 15.12.2020



.....
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn
Projektleiter und Geschäftsführer

Teil B

Umweltbericht

(Bereits vorliegende Umwelterkenntnisse)

1 Bereits vorliegende Umwelterkenntnisse

1.1 Altlastenverdachtsflächen

1.1.1 Teilbereich (TB) Schacht IV

- 1 Der TB ist als Teil der Altlastenverdachtsfläche (AVFL) „Altstandort (AST) ehemaliger Martin – Hoop – Schacht IV Gemarkung Pöhlau, Äußere Dresdner Straße“ im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 6700 0415.
- 2 Über die Jahre wurden insgesamt 6 Erkundungen (historische sowie Boden- und Bausubstanzerkundungen) durchgeführt. Die Ergebnisse fasst der Steckbrief zur AVFL stichpunktartig zusammen (vgl. Anl. 1). Der TB bildet nach Aussage des LRA Zwickau keinen Schwerpunkt des Altstandortes. Im Wesentlichen ist auch nicht mit bergbautypischen Auffüllungen zu rechnen.
- 3 Erkenntnisse über akute Schadstoffquellen und -immissionen, die akut auf erhebliche Beeinträchtigungen schließen lassen, liegen nicht vor. Der Altstandort wurde mit dem Status „Belassen“ im SALKA hinterlegt.
- 4 Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzungssituation ist kein weiterer Handlungsbedarf angezeigt. Dem ist hier mit der gewerblichen Wiedernutzbarmachung so, auch im Falle einer konzentrierten Büronutzung im Bereich an der S286.
- 5 Aus den vorgenannten Aussagen lässt sich aber trotzdem keine flächendeckende Aussage für den TB ableiten. Aufgrund der bergbaulich - industriellen Vornutzung können doch kleinflächig sanierungsbedürftige Altlasten auftreten. Im Falle von Baumaßnahmen ist über den Handlungsbedarf neu zu befinden (vgl. Zi. 3.1).

1.1.2 TB Plattenwerk

- 1 Der TB ist als Teilfläche der AVFL AST „Sachsenbau GmbH“ im SALKA erfasst unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 6700 0273.
- 2 Im Jahr 1991 wurden zwei standortbezogene Erkundungen des Betriebsgeländes durchgeführt. Die vorliegenden Altuntersuchungen belegen punktuelle Bodenkontaminationen, insbesondere mit Mineralölkohlenwasserstoffen. Dies betrifft oberflächennahe Nachweise im BG 5 (ehem. Tanklager) nahe der Zufahrt in den TB³⁸, an der Bodenoberfläche am ehemaligen Ölabscheider im südlichen Abschnitt zwischen den Breithallen, den Standbereich des Containers für ölhaltige Abfälle der ehem. Teilefertigung zwischen 0,8 - 1,0 m u GOK³⁹ sowie oberflächennah⁴⁰ am ehemaligen Lager für Hydrauliköle an der nordöstlichen Schmalhalle.
- 3 Im Freilagerbereich wurde in einer Oberflächenprobe erhöhte Metallkonzentration ermittelt. Diese betreffen Arsen, Blei, Kupfer und Zink. Bei den drei erstbenannten lag der ermittelte Wert unterhalb des Zuordnungswerts Z 1.2 der LAGA, bei Zink unterhalb des Werts Z 2.
- 4 Mit bergbautypischen Auffüllungen ist nicht zu rechnen.

³⁸ vgl. DEKRA; Beurteilung Betriebsgelände Fa. Sachsenbau, Grdst. II, 1991; Nachweistiefe [NT] zwischen 0,8 - 1,0 m u GOK; ab einer T von 1,5 m u GOK verringerte sich der Gehalt wieder auf den Bereich der Grundbelastung

³⁹ vgl. DEKRA; Beurteilung Betriebsgelände Fa. Sachsenbau, Grdst. II, 1991; in einer T von ca. 1 m u GOK lagert eine abschichtende Betonplatte im Boden

⁴⁰ vgl. DEKRA; Beurteilung Betriebsgelände Fa. Sachsenbau, Grdst. II, 1991; NT zwischen 0,7 - 1,0 m u GOK; bei einer Probe aus der T zwischen 2,7 - 3 m u GOK verringerte sich aber der Gehalt wieder auf den Bereich der Grundbelastung

1.2 Baugrund / Geologie / Boden

- 1 Das PG liegt im Bergschadensgebiet des ehemaligen Zwickauer Steinkohlenreviers. Im unmittelbaren Bereich wurde Steinkohle bis in 970 m Teufe abgebaut.
- 2 Die Grubenanlagen wurden verfüllt und Nachrutschungen, ebenso wie offene Grubenbaue, die eigentlich nicht zur Verfüllung vorgesehen waren, nachverfüllt⁴¹.
- 3 Inzwischen sind die abbaubedingten Senkungen erfahrungsgemäß abgeklungen (vgl. Tab. 4).

Tab. 4 Bodenbewegungen im Plangebiet und seiner Umgebung

Quelle Sächsisches Oberbergamt, Reviernivellement Zwickau 2001 in Regierungspräsidium Chemnitz, immissionsschutzrechtliche Genehmigung des Biogasanlage Fa. VARA, Chemnitz, 02.11.2004; Eigene Darstellung I / 2020

Beobachtungszeitraum	Bodensenkungen in m
1972 - 1974	- 0,03
1996 - 2001	- 0,003 bis – 0,004

- 4 Ausgewertete Unterlagen lassen den Schluss zu, dass keine erheblichen Auswirkungen aus den Bodensenkungen der bergbaulichen Vorgeschichte auf die geplante bauliche Nutzung des PG zu erwarten sind⁴², wenngleich geringe Bodenbewegungen nicht vollständig ausgeschlossen werden können.
- 5 Für das PG liegen weitgehend flächig repräsentative Aussagen aus den ausgewerteten Aufschlüssen der Aufschlussdatenbank des Freistaats Sachsen⁴³ vor (vgl. Anl. Übersicht Aufschlussdaten, Restriktionen / Determinanten sowie Karte AVFL / Aufschlüsse / Historie). Die Aussagekraft bezieht sich weit überwiegend aus den Bohrungen im Zuge der Erschließung des Teilbereich (TB) Plattenwerk (1976) und der randständig zur B173 erfolgten Bebauungen im TB Schacht IV (1969).
- 6 Das geologisch Anstehende bilden oberrotliegende Sedimentgesteine der Mülsen - Formation. In beiden TB war die Mülsen – Formation im natürlichen Aufbau weit überwiegend von quartären, weichselkaltzeitlichen Geschiebelehmen⁴⁴ überlagert. Jahreszeitlich (Januar, Februar) wurde in den Bohrlöchern der Bohrungen ins natürliche Gelände im TB Plattenwerk Grundwasser mit Flurabstand geringer 2 m unter Gelände angeschnitten. Spätere Bohrungen und Bohrungen außerhalb der Monate Januar / Februar bestätigen dieses hoch anstehende Grundwasser jedoch nicht. Damit lässt sich der Grundwasseranschnitt in geringer Tiefe als temporär ansprechen.
- 7 Die oberen Horizonte nachfolgender Bohrungen weisen vielfach künstliche Aufschüttungen ab ca. 0,3 m - ca. 1,0 m Mächtigkeit auf. Das geologisch Anstehende ist im Bereich des PG damit inzwischen zumindest flächgründig flächig stark anthropogen überprägt.
- 8 Aus den Baugrundgutachten zum Neubau der S286 westlich Mülsen sowie zur Vorplanung des Regenrückhaltebeckens (RRB) im ehemaligen Gleisbereich lässt sich für Geschiebelehme bei steifer Konsistenz auf eine geringe bis mäßige Tragfähigkeit schließen. Bei weicher - steifer Konsistenz ist diese allerdings als nicht ausreichend einzuschätzen⁴⁵. Soweit Gründungen in die konglomeratischen Schichten vordringen, ist diesen im Kenntnisstand der orientierenden Untersuchung ein gut – sehr gut tragfähiger Untergrund verfügbar⁴⁶.

⁴¹ Sächsisches Staatsarchiv, Bergarchiv Freiberg, 40124 1-0087, 40124 1-0099, September 2015

⁴² bestätigend: Dokumentationen der Befahrungen vom 16.08.1982 (Schacht IV) und 19.01.1984 (Schacht IVa), vgl. Sächsisches Staatsarchiv, Bergarchiv Freiberg, 40124 1-0087, 40124 1-0099, September 2015

⁴³ Datenübermittlung gebietsbezogener Aufschlüsse durch das LFULG

⁴⁴ vgl. Ingenieurbüro für Geotechnik Buschmann, Geotechnisches Gutachten zum S286-Neubau westlich Mülsen, Dresden 2002; LFULG; Aufschlussdatenbank; Auswertung der Daten übermittelter gebietsbezogener Aufschlüsse; 20.03.2020

⁴⁵ vgl. Ingenieurbüro für Geotechnik Buschmann, Geotechnisches Gutachten zum S286-Neubau westlich Mülsen, Dresden 2002, S. 14

⁴⁶ vgl. Geo Service Glauchau; Mülsen, Vettermannstraße RRB II – Variante A / Variante B, orientierende geotechnische Untersuchung; Glauchau 2013, S. 11

- 9 Aus den Aussagen der Studie können **keine** Gründungsempfehlungen oder Aussagen über mögliche Setzungen oder Setzungsdifferenzierungen für künftige Bauvorhaben abgeleitet werden (vgl. Zi. 3.1).

1.3 Immissionsschutz

- 1 I.V.m. dem BBP-Verfahren ist im TB Schacht IV der Abriss der vormaligen und leerstehenden Asylbewerberunterkunft sowie der nebenstehenden Hotelbrache geplant. Ein immissionsbezogenes Schutzbedürfnis ist damit nicht mehr gegeben.
- 2 Immissionsbezogene Restriktionen ergeben sich dagegen aus den unmittelbar bzw. mittelbar an das PG angrenzenden Wohnnutzungen. Das betrifft im einzelnen
- Pohlwaldsiedlung (4 Wohn-Doppelhäuser) östlich S286, nördlich Knappschaftsstraße⁴⁷ und
 - die Wohnnutzungen im festgesetzten MI an der B173 innerhalb BBP „Lippoldsrue“ (bes. Lippoldsrue 4).

Tab. 5 Restriktivität schützenswerter Nutzungen

Quelle Eigene Darstellung I / 2020

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Schutzstatus	Entfernung vom Betrachtungsbereich	Bewertung Restriktivität für das PG
2	Pohlwaldsiedlung	MI (geplant)	Minimal ca. 35 Meter (TB Schacht IV)	sehr hoch
1	Lippoldsrue 4 -6	MI (rechtskräftig)	Minimal ca. 90 Meter (beide TB)	mäßig

- 3 Solange diese schützenswerten Nutzungen bestehen, haben im weiteren Abstand um den Gesamtbereich in den umliegenden Ortsteilen bestehende Wohnnutzungen nur eine untergeordnete Relevanz für die Emissionsfähigkeiten des PG (vgl. Anl. 2 u. weiter Zi. 3.3).
- 4 Für das freistehende Gebäude Freitagstraße 1 unmittelbar westlich des PG besteht seit Dezember 2014 keine Wohnnutzung mehr; das Gebäude steht leer. Im März 2018 wurde eine Genehmigung für die Errichtung eines Außenlagers für die Baustoffbörse erteilt. Seit dem werden im Freibereich Baumaterialien gelagert.

1.4 Arten- und Biotopschutz

1.4.1 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope

- 1 Der Betrachtungsbereich ist kein Bestandteil eines Flora – Fauna - Habitat (FFH) – Gebiets oder europäischen Vogelschutzgebiets (SPA – Gebiet), noch liegt es in einem Pufferbereich von 300 m⁴⁸ um ein derartiges Schutzgebiet. Rechtsverbindlich festgesetzte bzw. einstweilig gesicherte Schutzgebiete i. S. der §§ 23 bis 29 BNatSchG werden nicht betroffen.
- 2 Mit Ausnahme eines temporären Kleingewässers im Südwesten des ehemaligen Plattenwerks⁴⁹ sind keine geschützten Biotope nach den §§ 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) bekannt (zum weiteren Umgang, vgl. Zi. 3.2).

⁴⁷ Der Entwurf des BBP „Vettermannstraße“ setzt zur Integration der Siedlung bislang ein MI fest. Geplante Festsetzung beruht auf dem Schreiben der Stadt Zwickau an den Zweckverband „Industrie- und Gewerbegebiet Zwickau – Mülsen“ vom 21.01.09. Darin äußerte die Stadt Zwickau, dass sie im Zeitpunkt des Schreibens keine Option sah, die Wohnnutzung der Pohlwaldsiedlung mittel- bis langfristig aufzuheben. Ein „Verlagerungskonzept“ mit Ersatz- u/o Entschädigungsangebote läge nicht vor. Das ist bis heute nicht revidiert worden.

⁴⁸ Eine Lage in diesem Pufferbereich würde ein hohes Beeinträchtigungspotenzial beschreiben.

⁴⁹ Leichte Senke in Plattenweg, im Wegbereich nach NW und SO durch Holzschnitzelanfüllungen begrenzt, auf NO-Seite neben Weg Boden vernässt mit Röhrichtausbildung (wertgebender Fakt)

1.4.2 Biotop- und Nutzungstypen / streng geschützte Pflanzenarten

- 1 Das gesamte PG wurde seit Mitte der 1970'er Jahre industriell bzw. durch Begleitnutzungen (tlw. im TB Schacht IV bereits davorliegend) genutzt. Diese Nutzung überformte das PG flächig und wirkt in unterschiedlicher Intensität bis heute fort bzw. nach. Auch wirken die aktiven Nutzungen im PG sowie aus den umlaufenden Straßen auf die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) ein. Nach dem Sommer 2016 wurde das gesamte Gelände des TB Plattenwerk im Zuge der Veräußerung innerhalb des ehem. Anschlussgleises bis auf die Grasschicht freigemacht.
- 2 Die vorgenannten Aspekte der anthropogenen Überformung (direkte Veränderung der Fläche bzw. des vormaligen BNT / Nachwirkungen der unmittelbaren industriell-gewerblichen Nutzung), Überprägung ((fort-)bestehende Einwirkungen angrenzender Störeinflüsse (Gewerbe, B- u. S-Straße)) sowie des Altersbezugs bzgl. stockender Gehölzformationen flossen in die Bewertung ein. Eine Übersicht der nachbewerteten BNT geben Anl. 3 und die Karten „Biotop- und Nutzungstypen“ sowie „Biotop- und Nutzungstypen - Bewertung“ wieder.
- 3 Gemäß § 18 BNatSchG ist in Verfahren nach dem BauGB über die Vermeidung den Ausgleich und den Ersatz nach dessen Vorschriften zu verfahren und zu entscheiden. Als Grundlage dafür werden die angesprochenen BNT auf Basis einer fünfstufigen verbal-argumentative Einschätzung bewertet. Die in Anl. 3 vorgenommenen Einschätzungen bilden die Grundlage zur Bearbeitung der Eingriffsregelung im nachfolgenden BBP-Verfahren⁵⁰.
- 4 Es konnte **keine** der 28 Farn- u. Blütenpflanzen (Deutschland) des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet (UG) nachgewiesen werden.

1.4.3 streng geschützte Tierarten

- 1 Das PG ist in Teilen langjährig brachgefallen bzw. untergenutzt. Für die geplante industriell - gewerbliche Nachnutzung sind Teile des untergenutzten Gebäudebestandes zum Abriss vorgesehen. Insbesondere in diesen vorgenannten Freiflächen und Gebäuden können sich
 - a) Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tierarten etabliert,
 - b) umliegende Flächen als Jagd- und Nahrungshabitate genutzt werden und diese einen
 - c) besonderen Bezug zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten entwickelt haben.
- 2 § 44 I BNatSchG führt mehrere Verbote bzgl. dieser Tierarten aus (Fang-, Verletzungs- und Tötungsverbot; Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie das Verbot der erheblichen Störung). Die ersten beiden Verbotstatbestände können bereits ab dem ersten betroffenen Exemplar / Fortpflanzungs- und Ruhestätte gelten.
- 3 Um dem vorzubeugen wurden artenschutzfachliche Untersuchungen beauftragt. Artenschutzfachlich bedeutende und für die weitere Planung relevante Funde werden in den Anl. 4 und 5 aufgeführt.
- 4 In einem ersten Durchgang ein Screening des PG auf potenziell vorkommende streng geschützte Tierarten(gruppen) vorgenommen. Dabei wurde mittels einer ersten Konflikteinschätzung zu untersuchenden Tierartengruppen ermittelt und die Untersuchungsumfänge und -methoden mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt.

⁵⁰ rechnerische Vergleichsrechnung zur Plausibilisierung der Ermittlung des Eingriffsausgleichs

5 Untersucht wurden nachfolgend die Artengruppen Vögel (Brutvögel, Gebäudebrüter), Amphibien, Reptilien und Fledermäuse.

➤ **Amphibien**

6 Das UG weist gemäß beauftragter artenschutzfachlicher Untersuchung ein einzelnes potenziell geeignetes Laichgewässer auf⁵¹. Dieses trocknet im Jahresverlauf ab, wäre demnach allerdings für Pionierarten wie z.B. die Kreuzkröte geeignet. In diesem Gewässer wurden zu **keinem** Zeitpunkt der Begehungen in 2019 Laich oder Kaulquappen nachgewiesen.

7 Das Gewässer war auch bei diesseits zusätzlich durchgeführten Begehungen im Herbst 2019 und Frühjahr 2020 trockengefallen. Diese mehrfache Beobachtung stützt den dabei gewonnenen Eindruck einer im Jahresverlauf langzeitigen Austrocknung. Bei einer Plausibilitätsbegehung am 03.09. hatte sich nach einem starken Regentag (30.08. mit 60 mm Niederschlag⁵²) Wasser im Kleingewässer gesammelt. Das Wasser war, sehr wahrscheinlich infolge Auswaschungen aus den z.T. uferbildenden Hackschnitzelhaufen deutlich braun gefärbt. Dies deutet auf einen hohen Eintrag löslicher Huminstoffe und eine dystrophe Gewässerökologie hin.

8 Bei weiterem Fortbestehen des temporären Kleingewässers besteht eine latente Gefahr einer Besiedlung durch Kreuzkröten (vgl. Zi. 3.2).

9 Die weiteren Gewässer, inkl. des künstlichen Beckens zwischen den Breithallen, sind nicht (mehr) für die Reproduktion von Amphibienarten geeignet.

➤ **Reptilien**

10 Im UG wurden zwei Reptilienarten nachgewiesen (Zauneidechse und Ringelnatter, vgl. Anl. 4).

11 Das UG erweist sich in mehreren flächigen Bereichen als Lebensraum der europarechtlich und streng geschützten Zauneidechse, insbesondere im Westen und Süden des TB Plattenwerk, aber auch im mittleren Bereich des TB Schacht IV.

12 Eine Beseitigung der Lebensräume der Zauneidechse durch Überbauung berührt die Verbotstatbestände des § 44 I BNatSchG. Dies ist soweit möglich zu vermeiden und bereits im BBP zu bewältigen (vgl. Zi. 3.1).

➤ **Vögel**

13 Im UG wurden gemäß beauftragter artenschutzfachlicher Untersuchung 27 Brutvogelarten nachgewiesen. Arten mit hervorgehobener schutzrechtlich Bedeutung und für die weitere Planung relevante Arten weist Anl. 4 aus. Diese relevanten Arten sind im weiteren Planverfahren bzgl. der Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 I BNatSchG zu bearbeiten (vgl. Zi. 3.1).

14 Der europarechtlich geschützte Neuntöter nutzt Nahrungsflächen im westlichen TB Plattenwerk. Soweit diese kontinuierlich nutzbar bleiben würden, entfielen Maßnahmenbedarf.

15 Für die Durchzügler bzw. Nahrungsgäste Baumpieper, Gartenrotschwanz, Kuckuck, Mäusebussard, Rotmilan und Rauchschwalbe werden auf Grund geringer Gebietsbedeutung keine Maßnahmen erforderlich.

51 temporäres Kleingewässers im Südwesten des ehemaligen Plattenwerks (gesetzlich geschütztes Biotop, vgl. Zi. 6.6.1, Rn. 2)

52 gemessen an der DWD-Station Lichtentanne unmittelbar westl. Zwickau

➤ Fledermäuse

- 16 Im UG konnten im Zuge der beauftragten Untersuchung mindestens 6 Fledermausarten nachgewiesen werden (5 namentlich benannte, sicher bestimmte Arten und noch eine weitere Art aus der Gattung *Myotis*; vgl. Anl. 5).
- 17 Insgesamt ist das gesamte PG als Jagdhabitat anzusprechen.
- 18 In mehreren Gebäuden befinden sich Quartiere von Fledermäusen,
 - im TB Plattenwerk in der Außenwand der westlichen Breithalle (Zwergfledermaus)
 - im TB Schacht IV in Plattenbau, ehem. Hotel (Keller evtl. sogar Winterquartier), Ambulatorium und Betriebsleitungsgebäude, kleine Lagerhalle östlich Plattenbau).
- 19 Insbesondere die geplanten Abrisse im TB Schacht IV sind für die Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 I BNatSchG beachtlich (vgl. Zi. 3.1).

1.5 Klima / Einsatz erneuerbare Energien

1.5.1 Regionalklima

- 1 Das PG ist der Makroklimastufe der unteren Berglagen und des Hügellands im Übergang zwischen mäßig feuchtem zu mäßig feuchtem, kühlem Klima zuzurechnen⁵³.

1.5.2 Lokalklima

- 2 Das PG ist nach Aussage des Umweltbüros der Stadt Zwickau den Bereichen mit hoher klimatischer Belastung zuzurechnen. Dabei ist in einem Umgebungskorridor von ca. 200 m um das wärmebelastete Gebiet aufgrund seiner verzögerten nächtlichen Abkühlung die Kaltluftentstehung reduziert.
- 3 Das PG ist jedoch nicht mit siedlungsrelevanten Kaltluftabflussbahnen verbunden. Es ist kein klimatisch bedeutsamer Ausgleichsbereich für andere klimatisch belastete Wirkungsräume. Damit ergibt sich dbzgl. ein **nachrangiges Beeinträchtigungspotenzial**.

1.6 Kultur- u. Sachgüter

1.6.1 Kulturgüter

- 1 Im PG sind nachfolgend aufgeführte Kulturdenkmale nach Landesrecht vorhanden (vgl. Tab. 6).

Tab. 6 Kulturdenkmale im Plangebiet

Quelle Stadt Zwickau, Büro für Denkmalpflege und Archäologie, Auskunft zur Kulturdenkmalliste Freistaat Sachsen / Stadt Zwickau vom 28.12.2007 sowie E-Mail vom 11.08.2009; Eigene Darstellung III / 2019

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Lage	Bemerkung
1	Zentrale Betriebsleitung	Flst. 95/13 Gem. Pöhlau	z.Zt. vermutlich leerstehend
2	Betriebsambulatorium	Flst. 95/24 Gem. Pöhlau	z.Zt. vermutlich leerstehend
3	Bahnkörper der ehemaligen Pöhlauer Kohlenbahn	Flst. 53/13 (Anschnitt des KD im äußersten Süden des Flst.) Gem. Pöhlau	Schienen abgetragen, Gleiskörper weitgehend mit Birken bewachsen, Schutz der Geländemorphologie

- 2 Beim Bahnkörper sind das Querprofil und der morphologische Aufbau des eingeschnittenen Gleiskörpers in die umgebende Landschaft vom Schutz umgriffen. Dem Schutz unterfallen damit alle profilwirksamen Veränderungen im Bereich des Bahnkörpers.

⁵³ vgl. Regionaler Planungsverband Südwestsachsen, LRP Südwestsachsen, Abb. 14 S. 94, Stand März 2007

3 Daraus lässt sich eine **allgemeine Bedeutung** ableiten.

1.6.2 Sachgüter

1 Ausführungen zu dem Schutzgebiet werden im weiteren Verfahren nachgereicht.

1.7 Wechselwirkungen/ Kumulierung mit anderen Vorhaben benachbarter Plangebiete

1 Wechselwirkungen werden bei den jeweiligen Schutzgütern mit behandelt.

2 Kumulierungen mit anderen Vorhaben benachbarter PG werden im weiteren Verfahren noch betrachtet. Die Ergebnisse werden nachgereicht. Überschneidungen gibt es ab im Bereich des Immissionsschutzes (vgl. Zi. 3.3).

2 Generelle Methodik und Untersuchungsrahmen

2.1 Umweltbezogene Wirkungen des Vorhabens und ihre Vernetzung

1 Die Umweltprüfung (UP) umfasst Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen durch planbezogene, definierte Wirkfaktoren auf vorhandene Schutzgüter

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit und Erholung;
- Tiere, Pflanzen, Biotope, Nutzungstypen, biologische Vielfalt;
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft;
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern, soweit trenn- und erkennbar bau-, anlagen- und betriebsbezogen.

2 Dazu folgen noch, soweit im Stadium des BBP erkennbar, wertende Prognosen zu

- verwendeten Techniken und Stoffen, entstehenden Abfällen und ihre Beseitigung / Verwertung,
- Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen u.ä. sowie die
- Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeffizienz.

3 Nachfolgende Matrix soll die potenziellen Wirkungsbeziehungen aus den beschriebenen Vorhaben insgesamt auf die Schutzgüter der UP darstellen.

Tab. 7 Wirkungsmatrix der Vorhaben auf die Schutzgüter

Quelle Eigene Darstellung I / 2020

Vorhaben	Potenziell betroffene Schutzgüter							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Überplanung Bestandsbereiche des PG	X	x		x	x	X		x
Erweiterungen TB Plattenwerk	X	X	x	X	X	X		x
Erweiterungen TB Schacht IV	X	X	X	X	X	X		x
Errichtung Rückhaltebecken westl. TB Plattenwerk		X	X	X				

Legende:

- | | | |
|---|---|---|
| 1 Mensch, einschl. Gesundheit, Erholung | 5 | Klima / erneuerbare Energien u. Luft / Emissionen |
| 2 Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt / Ausgleich | 6 | eingesetzte Techniken / Stoffe sowie Abfälle |
| 3 Boden und Fläche | 7 | Landschaft |
| 4 Wasser / Niederschlagswasserrückhaltung | 8 | Kultur- und Sachgüter |
| X Umfängliche Betrachtung erforderlich | x | sachlich bzw. teilräumlich beschränkte Betrachtung erforderlich |

4 Das engere Untersuchungsgebiet (UG) für die definierten Wirkpfade umfasst die unmittelbar betroffenen Eingriffsflächen. Darüber hinaus werden für schutzgutspezifische Betrachtungen auch das PG insgesamt, die angrenzenden Flächen im Umkreis von 200 m um das PG und darüber hinausgehende Bereiche betrachtet (umgebende schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld und Ortslagen [Immissionsschutz], Gebietsentwässerung, Vorkommen relevanter Tierarten). Die definierten Wirkpfade werden nachfolgend übersichtlich dargestellt (vgl. Tab. 8).

Tab. 8 Schutzgutbezogen abzuprüfende Wirkpfade

Quelle Eigene Darstellung III / 2020

Schutzgut	Wirkpfad	Phase
Landschaft	➤ Veränderung Orts- / Landschaftsbild durch bildwirksame Eingriffe	BAU, ANL
BNT / Pflanzen	➤ Beseitigung gesetzlich geschützter Biotope durch Flächenentzug ➤ Beeinträchtigungen anstehender BNT durch Flächenentzug u/o Nutzungsänderungen für das ökologische Gefüge	AB 1: BAU, ANL; AB 2: BAU, ANL, BTR
Tiere, biol. Vielfalt	➤ Beeinträchtigung // Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tierarten ➤ Vermeidung Verbotstatbestände § 44 BNatSchG hinsichtlich streng geschützter Tierarten	AB 3: BAU, ANL; AB 4: BAU, ANL, BTR
Boden und Fläche	➤ Inanspruchnahme / Nutzungsänderung von Böden und ihrer Bodenfunktionen ➤ Anthropogene Überprägung der beanspruchten Flächen ➤ Schadstoffimmissionen in anstehende Böden ➤ Schadstoffimmissionen aus anstehenden Böden auf angestrebte Nutzungen	BO 1: BAU, ANL; FL 1: BAU, ANL; BO 2: BAU, BTR; BO 3: ANL, BTR
Wasser / -rückhaltung	➤ Anfall von gewerblichem und häuslichem Schmutzwasser ➤ Veränderungen des Abflussregulationsvermögens von Flächen ➤ Erzeugung / gefahrloser Rückhalt bzw. Ableitung anfallenden Niederschlagswassers aus dem PG ➤ Entzug von Flächen mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Grundwassergeschüttheit ➤ Schadstoffimmissionen auf Flächen mit besonderer, allgemeiner und untergeordneter Grundwassergeschüttheit	WA 1: ANL, BTR; WA 2: BAU, ANL; WA 3: ANL, BTR; GW 1: ANL; GW 2: BAU, BTR
Klima / erneuerbare Energien	➤ Verstärkung bestehender lokalklimatischer Beeinträchtigungen ➤ Inanspruchnahme von Flächen hinsichtlich lokalklimatischer Ausgleichspotenziale ➤ Nutzung erneuerbarer Energien	KL 1: ANL, BTR KL 2: ANL EE 1: ANL, BTR
Luft / Emissionen	➤ Einwirken von Luftschadstoffen, Stäuben, Gerüchen, Strahlung auf PG von außen ➤ Entstehen von Luftschadstoffen, Stäuben, Gerüchen im PG	LU 1: BAU, ANL, BTR LU 2: BAU, BTR
Mensch, einschl. Gesundheit, Erholung	➤ Entstehen von Verkehrsaufkommen / Lärmimmissionen	BAU, ANL, BTR
eingesetzte Techniken / Stoffe sowie Abfälle	➤ Anfall von gewerblichen und häuslichen Abfällen	AB 1: BAU, BTR
Kultur- und Sachgüter	➤ Beeinträchtigung von Kulturdenkmalen ➤ Eingriffe in Bodendenkmale ➤ Eingriffe in / Beseitigung ausgeübter Nutzungen	KS 1: BAU, ANL, BTR KS 2: BAU, ANL KS 3: BAU, ANL

2.2 Methodik der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1 Der Umweltzustand der Schutzgüter, einschließlich bestehender Vorbelastungen und Einwirkungen, wird durch eigene Ermittlungen bzw. unter Verwendung von Fachbeiträgen und Gutachten analysiert und entsprechend der jeweiligen Funktionserfüllung bewertet (vgl. Tab. 9).

Tab. 9 Charakterisierung der Wertstufen der Funktionserfüllung

Quelle UZP; UVS MSA Mülsen IV / 2014

Fünfstufig: verbalisiert	numerisch	Dreistufig: verbalisiert	numerisch / Kürzel
sehr hoch / besonders wertvoll (bww)	V		
hoch / wertvoll (wv)	IV	hoch / besondere Bedeutung	iii / BB
mittel / erhaltenswert (ew)	III	mittel / allgemeine Bedeutung	ii / AB
gering / verbesserungsbedürftig (vb)	II	gering / nachrangig / untergeordnete Bedeutung	i / UB
sehr gering / sehr verbesserungsbedürftig (svb)	I		

- 2 Das grundlegende Verfahren zur Ermittlung der Auswirkungen aus dem Planvorhaben auf die Schutzgüter in der UP zum BBP orientiert sich an Methoden der ökologischen Risikoanalyse. Sie basiert auf der Verknüpfung der Eingriffsempfindlichkeit (Wertstufe IST-Zustand) eines Schutzgutes (bzw. von Leitparametern für verschiedene Wirkungspfade) mit der Beeinträchtigungsintensität des Vorhabens.
- 3 Am Ende des Prozesses werden so ausgleichspflichtige erheblich negative Umweltauswirkungen / Beeinträchtigungen offengelegt (vgl. Anl. 6).

3 Bewältigung / Umgang mit bestehenden Restriktionen und Determinanten

3.1 Übersicht Handlungsempfehlungen

- 1 Die Darstellung der jeweiligen Handlungsempfehlungen wird nachfolgend aufgelistet (vgl. Tab. 10). Soweit sich Besonderheiten ergeben, werden diese im Nachgang der Tabelle ausgeführt.

Tab. 10 Handlungsempfehlungen zu Umgang mit / Behebung bestehender Restriktionen

Quelle Eigene Darstellung III / 2020

Lfd. Nr.	Restriktion	Handlungsempfehlung	Bezug
1.1	Altlastenverdacht	Meldepflicht für Bodenverunreinigungen	BBP, EPL, BAU
		Fachtechnische Begleitung aller Tiefbauarbeiten	
		im Auffindungsfall Sicherung, Bergung und Entsorgung	BAU
1.2	Baugrund	Durchführen geotechnischer Untersuchungen nach DIN 4020	EPL
		Untersuchungen nach 1.2 mit Untersuchungen bzgl. 1.1 verbinden	
1.3	Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen / Präzisieren erforderlicher Ausnutzungsgrad	vgl. 1.3 a) und 1.3 b)	BBP
1.3 a)	Wohnnutzungen in festgesetzten Baugebieten, BBP-Plangebieten u. außenliegenden Siedlungsgebieten	<u>kurzfristig</u> : Berücksichtigung entsprechend Schutzstatus; Erstellen Schallimmissionsprognose	BBP
1.3 b)	evtl. Ansiedlung immissionsrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen (4. BImSchV, lit. G / E)	Präzisieren Ansiedlungsvorhaben bzgl. evtl. Einordnung in 4. BImSchV;	BBP, SIP
		ggf. Anpassen Baugebietsfestsetzung + Festsetzen alternativer Lärmschutzmaßnahmen	

Lfd. Nr.	Restriktion	Handlungsempfehlung	Bezug
1.4.1	gesetzlich geschütztes temporäres Kleingewässer (§ 30 BNatSchG)	Antrag auf Ausnahme von Verboten § 30 II BNatSchG + Beseitigen des isolierten BNT (§ 30 III, IV BNatSchG); Ausgleich ggf. in westl. Teil TB Plattenwerk	AV BBP
1.4.2	Erhebliche Eingriffe in anstehende BNT bzw. Funktionen der natürlichen Schutzgüter	Bearbeiten Eingriffsregelung zur Ermittlung des funktionalen Ausgleichsbedarfs und -flächenumfangs; Basis: Bewertung nach Anl. 3	BBP
1.4.3	Verbotstatbestände § 44 I BNatSchG bzgl. streng geschützter Tierarten	Vermeidung durch vorgezogene und begleitete Ausgleichs-, Sicherungs- und Vergrümnungsmaßnahmen	BBP; (LAP); ÖBB, BAU
1.6.1	Abriss / Veränderungen denkmalgeschützter Gebäude	Einholen erforderlicher denkmalrechtlicher Genehmigungen (§§ 12, 14 SächsDSchG);	GEN
	Eingriffe in Struktur Gleiskörper und deren Veränderungen (nur Anschlussbereich an Brücke unter B173)		
	Auffinden von Bodenfunden	Aufnahme von Hinweisen zu Meldepflicht von Bodenfunden sowie denkmalrechtlichen Genehmigungen	BBP, EPL, BAU

Legende:

- BBP = Bebauungsplan (einschließlich vorgelagerter Untersuchungen)
- EPL = Erschließungsplanung
- GEN = Genehmigungsverfahren / Baugenehmigungsverfahren
- SIP = Schallimmissionsprognose
- BAU = jeweilige Baumaßnahmen
- AV = Antragsverfahren
- LAP = Landschaftspflegerische Ausführungsplanung
- ÖBB = Ökologische Baubegleitung

3.2 Umgang mit dem gesetzlich geschützten Biotop „temporäres Kleingewässer“

- 1 Nach § 30 III BNatSchG kann bei der zuständigen Behörde ein Einzelfallantrag auf Zulassung einer Ausnahme von den Verschlechterungsverboten gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 30 II BNatSchG gestellt werden. § 30 III erlaubt der hier zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Zwickau die Ausnahme zuzulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Dies bedeutet im vorliegenden Fall die Anlage eines gleichartigen Kleingewässers (hier künstlichen Ursprungs) mit Initialpflanzung des Uferbereichs bzw. „Impfen“ mit etwas Schlamm mit Binsenrestbeständen. Damit ist nach diesseitiger Auffassung die Ausgleichbarkeit des § 30 - Biotops „temporäres Kleingewässer“ gegeben.
- 2 Nach § 30 IV BNatSchG kann im Rahmen der Bauleitplanung der Ausnahmeantrag auch von der planenden Gemeinde (hier Stadt Zwickau) vorgezogen vor der Planaufstellung bei der zuständigen Behörde gestellt werden. Durch die vorweggenommene „Generalausnahme“ erlangen die Stadt Zwickau, wie auch der Eigentümer frühzeitig Rechtssicherheit auf die Zulässigkeit und Vollziehbarkeit des BBP⁵⁴. Weiterer Ausnahmen / Befreiungen bedarf es damit nicht, insofern innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des BBP mit der Durchführung des Vorhabens begonnen wird.

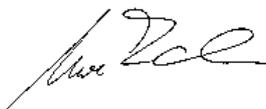
3.3 Schallimmissionsprognose

- 1 Für die weitere Planung wurde zur Bewertung der Umweltauswirkungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eine erste Schallimmissionsbewertung erstellt (vgl. Anl. 2).

⁵⁴ vgl. Endres in Frenz * Müggenborg; BKom BNatSchG, Rn. 21 zu § 30, S. 708f; Berlin 2011

- 2 Zwar ließen sich die Belange unter Zuhilfenahme von Richtungs- und Zusatzlärmskontingenten für die geplante Wiedernutzbarmachung regeln und die Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Jedoch würden die jeweils nordöstlichen Flächen in ihrem Emissionsverhalten stark eingeschränkt werden. Eigentlich wäre nur das südliche BG 3 hinsichtlich der Immissionserfordernisse wirklich auskömmlich ausnutzbar.
- 3 Dem tragen beide Entwicklungsvarianten Rechnung, indem die nächstliegenden kleinteiligen Bereiche im Wesentlichen auf die Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden beschränkt werden. Eine industriell - gewerbliche Nutzung ist darüber hinaus im Umfang nicht erheblich belästigender Betriebe möglich, nicht jedoch eine Industrienutzung i.S. des § 9 BauNVO. Eine Ausnahme wird trotzdem in der Entwicklungsvariante Gewerbe- und Industriegebiet für das BG 3 aufgezeigt.
- 4 Das stört zurzeit und grundsätzlich nicht die Ansiedlung der hauptsächlich ins Auge gefassten Branchen. Aber ein erforderlicher 24-h-Andienungsverkehr oder das Erreichen bestimmter Kapazitätsschwellen können künftig Konflikte wahrscheinlich werden.
- 5 Mit Blick auf die avisierte gewerblich - industriellen Nutzung mit einer hohen Flächenproduktivität und Leistungsfähigkeit befriedigt dies jedoch noch nicht umfänglich. Evtl. ließe sich im weiteren Verfahren doch eine andere Lösung finden.
- 6 Darüber hinaus gibt es für die weitere Bearbeitung noch Abstimmungs- und Klärungsbedarfe, wie die
 - Klärung, welchen Status der BBP „Vettermannstraße“ hat und ob ggf. eine Reduzierung der bisher in dessen Entwurf dokumentierten Emissionskontingente möglich ist (denkbar, z.B. für geplanten Solarpark auf Ostplatz, Waldbeibehaltungsflächen). Damit wären für den TB Plattenwerk noch etwas höhere Geräuschkontingente möglich.
 - Kann die Festlegung der richtungsbezogenen Zusatzkontingente für eine einzelne Teilfläche erfolgen oder hat diese gleichmäßig für alle Teilflächen im BBP zu erfolgen? In den GEe 5, 7a und 7b werden z.B. aufgrund der nur sehr beschränkt zulässigen Nutzungen (Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude) unabsehbar keine Vergaben richtungsbezogener Zusatzkontingente benötigt.
 - Ist im einzeln stehenden Gebäude „Freitagstraße 1“ an der B 173 südlich des PG eine Wohnnutzung genehmigt? Ist die angesetzte Gebietsnutzung „GE“ für das Gebäude zutreffend?
 - Am Rand der Teilfläche GI 3 – in Richtung Gebäude „Freitagstraße 1“ – könnte ggf. ein Schallschutzwall erforderlich sein. Welche Anforderungen an eine Festsetzung im BBP bestehen? Die Frage ergeht auch hinsichtlich der Verbesserung der lärmemissionsbezogenen Ausnutzbarkeit insbesondere des TB Plattenwerk für eine solche Errichtung an anderer Stelle im PG.

Lengenfeld, den 15.12.2020



.....
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer