

Begründung

Bebauungsplan Nr. 98 für das Gebiet Zwickau-Marienthal Sondergebiet Justizvollzugsanstalt auf dem Areal des ehemaligen RAW, Bülastr.

mit integrierter Grünordnungsplanung

(gemäß § 9 Abs.8 BauGB)

Satzung

Auftraggeber:

Stadt Zwickau
und
Freistaat Sachsen
endvertreten durch:
Staatsbetrieb Sächsisches
Immobilien- und Baumanagement,
Niederlassung Leipzig I
Schongauerstraße 7
04328 Leipzig

Bearbeiter:

Architektur Concept Pfaffhausen & Staudte GbR
Scheringerstraße 1-3
08056 Zwickau
Dipl.-Ing. Sylvia Staudte
Dipl.-Ing. Fanny Lindner

Zwickau, 06.12.2016



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 AUFGABENSTELLUNG	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Planungsanlass	5
1.3 Planungserfordernis	5
1.4 Planungsziele	6
1.5 Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch	6
1.6 Planverfahren, erforderliche ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen	7
1.7 Entwicklungsmöglichkeit des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	8
1.8 Planerische Vorgaben, bestehende und laufende überörtliche und örtliche Planungen und Untersuchungen	9
1.8.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung	9
1.8.2 Städtische Planungen und Planungen Dritter	10
2 BESTANDSAUFNAHME, BESTANDSANALYSE, PROGNOSE DER VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG ZUM PLANBEREICH	12
2.1 Plangrundlage	12
2.2 Lage, Größe, Abgrenzung und Bedeutung des Planbereiches	12
2.3 Historische Entwicklung im und am Planbereich	13
2.4 Gegenwärtiger Zustand des Planbereiches	13
2.4.1 Topographie	13
2.4.2 Bebauung und deren Nutzung	13
2.4.3 Sonstige Nutzungen	14
2.4.4 Verkehrsanlagen	15
2.4.5 Ver- und Entsorgungsanlagen	16
2.4.6 Umweltverhältnisse	17
2.4.7 Zusammenfassung Umweltverhältnisse	23
2.4.8 Denkmalschutz und Archäologie	23
2.4.9 Eigentumsverhältnisse	24
3 PLANUNGSERGEBNIS	26
3.1 Grundzüge der Planung	26
3.2 Planungsalternativen	26
3.3 Planungskonzept	27
3.3.1 Städtebauliches Zielkonzept	27
3.3.2 Landschaftsplanerisches Zielkonzept	28
3.3.3 Verkehrskonzept	28
3.3.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	29
3.3.5 Schallschutz	31
3.3.6 Umgang mit schädliche Bodenveränderungen	32
3.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	33
3.4.1 Zweckbestimmung, Art und Maß der Nutzung	33
3.4.2 Maß der baulichen Nutzung	36
3.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	37
3.4.4 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	37
3.4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	38
3.4.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	38
3.4.7 Festsetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	38
3.4.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)	39

3.4.9	Festsetzungen für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)	40
3.4.10	Öffentliche und private Grünflächen	41
3.4.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen und Erden und anderen Bodenschätzen	41
3.5	Grünordnung	42
3.5.1	Beschreibung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Umgang mit der Eingriffsregelung.....	42
3.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	45
3.5.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	46
3.5.3.1	Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	46
3.5.3.2	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)	46
3.5.3.3	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)	48
3.5.3.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 1a BauGB)	50
3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 SächsBO	51
3.6.1	Art und Gestaltung von Einfriedungen (§89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)	51
3.7	Denkmalrechtliche Festsetzungen.....	52
3.7.1	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 § 172, Abs.1 BauGB	52
3.8	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.5 und 6 BauGB	52
3.9	Hinweise zur Planung	53
3.10	Hinweise auf Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	53
3.10.1	Sicherung der Planung.....	53
3.10.2	Bodenordnung.....	53
3.11	Flächenbilanz (nach Flächenkategorien Bauleitplanung)	54
4	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	55
5	ANHANG VORSCHLAGSLISTE BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN	56
6	LITERATURVERZEICHNIS	57
7	GESETZE, RICHTLINIEN	57
8	ANLAGEN	59

1 Aufgabenstellung

Der Stadtrat der Stadt Zwickau fasste am 18.12.2008 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 098 für das Gebiet Zwickau-Marienthal, Areal ehemaliges RAW, Bülastraße mit dem Ziel der Nachnutzung der Flächen im Wesentlichen für Industrie- und Gewerbeansiedlungen, konkret die Ansiedlung eines Autoterminals.

Das Planungsziel wurde mittlerweile geändert. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses von der Zielstellung Gewerbe- und Industriegebiet in Sondergebiet Justizvollzugsanstalt auf dem Areal des ehemaligen RAW, Bülastraße erfolgte gemeinsam mit dem Beschluss über den Entwurf und die (erste) Auslegung des Bebauungsplanes. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der 1. Auslegung machte sich eine 2. Auslegung erforderlich, bevor der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des nunmehr etwas veränderten Geltungsbereiches des Bebauungsplans können wie folgt beschrieben werden:

im Norden begrenzt durch die nördliche Flurstücksgrenze der Bülastraße

im Nordosten durch den Paulusfriedhof, Kleingärten und das Gelände der DEKRA

im Osten durch die Olzmannstraße

im Süden durch die Bahnanlagen und

im Westen durch das ehemalige Gelände der DB –Fahrzeuginstandsetzung (im Weiteren FIS genannt) und die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches nach Aufstellungsbeschluss beträgt ca. 30,38 ha und befindet sich auf der Flur Marienthal.

2014 beschlossen der Freistaat Sachsen und der Freistaat Thüringen die Errichtung einer gemeinsamen Justizvollzugsanstalt auf dem Gelände des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW) in Zwickau. Mit dieser Neuausrichtung der geplanten Nutzung und planungsbedingter Veränderung, vor allem im Zufahrtsbereich, wurde auch eine Anpassung des Umgriffs notwendig.

Der räumliche Geltungsbereich wurde, gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) auf den Umfang begrenzt, der für die geplante städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nunmehr umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke der Gemarkung Marienthal:

493/5; 493/7; 499/5; 500/5; 500/8; 500/9; 500/10; 500/11; 500/12; 500/13; 518/13; 570/21; 570/26; 570/28; 570/30; 570/35; 570/36; 570/42; 570/44; 570/46; 570/47; 974/12; 974/13; 500 C; 500/4; 500/3; 500/2;

Teilflächen: 493/6; 504/3; 570/31; 570/43; 501/1; 80 a.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Marienthal grenzen an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans an: 974/8; 974/6; 974/9; 570/38; 570/45; 570/49; 570/50; 518/17; 518/16; 974/7; 974/11; 487/14; 487/1; 487/8; 487/21; 493/1; 499/4; 500/6; 500/7; 502; 80; 504/3; 504/4; 80/10; 518/12

sowie alle Restflächen der mit Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke.

Übersicht Luftbild



Quelle: Stadt Zwickau-GIS 2013

1.2 Planungsanlass

Der Freistaat Sachsen plant, gemeinsam mit dem Freistaat Thüringen, eine Justizvollzugsanstalt mit 820 Haftplätzen, (davon 450 für den Freistaat Sachsen und 370 Haftplätze für den Freistaat Thüringen) auf dem Gelände des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes (RAW) zu errichten. Die Durchführung des Strafvollzugs ist eine verfassungsrechtliche Aufgabe der Länder und wird durch diese organisiert. Damit liegen Bau und Unterhalt von Justizvollzugsanstalten in der Verantwortung der jeweiligen Länder. Mit dem Bau einer Justizvollzugsanstalt in Zwickau werden die entsprechenden Einrichtungen Ostthüringens und Südwestsachsens hier konzentriert und neu strukturiert. Wichtig ist dabei die Wahrung des regionalen Bezugs, sowohl für Bedienstete als auch für Gefangene und deren Familien.

Die außerhalb der Justizvollzugsanstalt angrenzenden Flächen des ehemaligen RAW Geländes müssen in diesem Zusammenhang neu geordnet, umgenutzt und teilweise neu erschlossen werden.

Mit der neuen Nutzung ist die inhaltliche Neuausrichtung von ursprünglich Gewerbe und Industrie hin zur Sondergebietsnutzung Justizvollzugsanstalt (SO JVA) bzw. Sondergebiet Bildung, Kultur, Verwaltung und medizinische Einrichtungen (SO Bildung, Kultur, Verwaltung und medizinische Einrichtungen) gem. § 11 (2) BauNVO verbunden.

1.3 Planungserfordernis

Bauleitpläne sind durch die Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Die Möglichkeit der Anwendung des § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, besteht in diesem Fall nicht, da die zulässige Grundfläche (GF) nach Absatz 1, Nr. 2 mit ca. 97.200 m² überschritten ist.

Aufgrund der ehemaligen Monostruktur, es handelt sich zum größten Teil um (ehemalige) Liegenschaften der Deutschen Bahn, die funktionell miteinander verknüpft

sind, muss eine komplette städtebauliche, funktionelle und eigentumsrechtliche Neuordnung stattfinden:

- Nachnutzung einer Industriebrache, hier nicht mehr benötigter Liegenschaften der Deutschen Bahn, für eine Justizvollzugsanstalt einschließlich Zufahrt und aller Nebenanlagen, für Flächen für Bildung, Kultur, Verwaltung und Medizinische Einrichtungen sowie für Ausgleichsflächen.
- Neustrukturierung der Verkehrserschließung und Entflechtung und Neuordnung stadttechnischer Erschließung.
- Berücksichtigung der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, wie Wohnen, Kleingärten und Friedhof
- Würdigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere des Artenschutzes

Damit ist die Notwendigkeit eines Bebauungsplans begründet.

1.4 Planungsziele

Kernstück des Bebauungsplanes ist das Gelände der zukünftigen Justizvollzugsanstalt (JVA).

Auf dem Gelände werden neben Unterkünften auch Bürogebäude, Gebäude für Bildung, Kultur und Sport, Gewerbebauten und Sporteinrichtungen entstehen. Außerdem werden Stellplätze für den ruhenden Verkehr notwendig. Die angrenzenden Flächen sollen langfristig als Sondergebiet Kultur, Verwaltung, Bildung und medizinische Einrichtungen, Grün- und Ausgleichsflächen sowie öffentliche Stellplätze entwickelt werden, wobei die derzeitigen baulichen Nutzungen Bestandsschutz genießen.

Die Verkehrserschließung der JVA-Fläche wird von der bisherigen Erschließung des Gebietes abgekoppelt und erfolgt von der Olzmannstraße aus, während die Erschließung der verbleibenden Flächen und des westlich des Gebietes befindlichen ehemaligen Betriebsgeländes der DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH, Servicewerkstatt Zwickau, Bülastraße 43 (FIS), weiterhin über die Bülastraße abgesichert wird. Die stadttechnische Erschließung wird ebenfalls neu geordnet.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Planumgriffs umgesetzt werden.

1.5 Erforderlicher Planungsinhalt nach Baugesetzbuch

Für die Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und der Umsetzung der Planungsziele sind folgende Festsetzungen zu treffen:

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksflächen
- örtliche Verkehrsflächen
- von Bebauung freizuhaltende Flächen und Leitungsschutzstreifen
- öffentliche Grünflächen und Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Damit wird die Aufstellung eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB notwendig.

1.6 Planverfahren, erforderliche ergänzende Fachleistungen und Planungshilfen

Bebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und § 8 BauGB. Die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (Umweltschoping) gem. § 4, Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB wurden durchgeführt.

Der Bebauungsplan hat u.a. den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. In den Planungsunterlagen ist nachzuweisen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Nutzungskonflikte entstehen werden. Daher wurden nachfolgende Planungen und Gutachten erstellt:

Grünordnungsplan

Als ökologische Grundlage für die Bauleitplanung haben die Gemeinden gem. § 6 Abs.3 SächsNatSchG Grünordnungspläne aufzustellen. Dies kann nur ganz oder teilweise entfallen, wenn keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu befürchten sind. Dies ist hier nicht der Fall. Der Grünordnungsplan wird als in den Bebauungsplan integrierter Grünordnungsplan aufgestellt.

Umweltbericht

Für die Bauleitplanung der Gemeinden, schreibt § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung ermittelt werden, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Lärmschutz

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet, dem Vorhandensein schutzbedürftiger Nutzungen im Gebiet und im Umfeld sowie der Lage des Gebietes unmittelbar an der Gleisstrecke der Deutschen Bahn wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt:

Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan der Stadt Zwickau Nr. 98
Sondergebiet Justiz-Vollzugsanstalt Zwickau auf dem Areal des ehemaligen RAW,
Dipl. Ing. D. Grundke, GAF, Büro Zwickau 23.12.2014

Artenschutz

Aufgrund der am Standort vorhandenen Umweltbedingungen konnte davon ausgegangen werden, dass insbesondere das ehemalige RAW-Areal Lebensraum für gebäudebewohnende Vögel, ggf. Fledermäuse darstellt und die vorhandenen Offenlandbereiche mit teilweise unbewachsenen Flächen Lebensraum für unterschiedliche Spezies, insbesondere aber Reptilien und Insekten bieten könnte. In Vorbereitung der Rodungs- und Rückbauarbeiten wurde, speziell für das Gelände der JVA, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dr. P. Strzelczyk, bioplan, Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie, 29.Juli 2015

Altlasten

Aufgrund der industriellen Vornutzungen wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde der Bereich der zukünftigen Fläche A2- ehemaliges Salzlager- untersucht.

Bodenuntersuchungen der Ausgleichsfläche A2 des ehem. RAW , Zwickau
27.11.2015, G.U.B. Zwickau

Entwässerung und Hochwasserschutz

Aufgrund der Entwässerungsverhältnisse im Plangebiet und der hydraulischen Situation des Brander Baches wurde eine Entwässerungskonzeption erstellt.

Entwässerungskonzeption

Entwässerung - Äußere Erschließung Neubau Justizvollzugsanstalt Zwickau-Marienthal; fugmann+fugmann Architekten und Ingenieure, Falkenstein; 05.12.2016

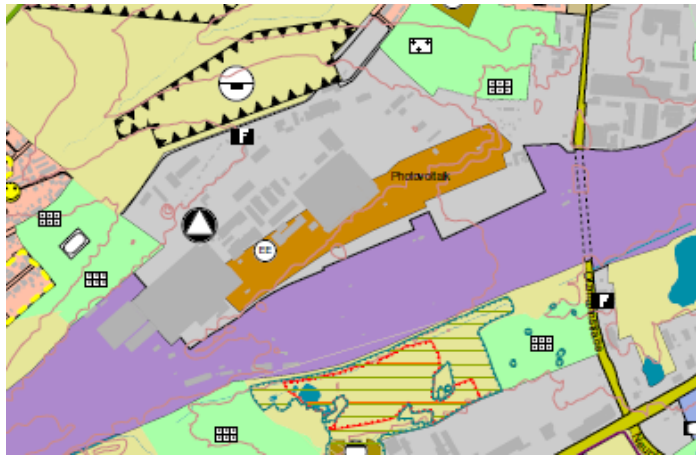
Notwasserwege des Regenwassersystems der geplanten Justizvollzugsanstalt Zwickau-Marienthal; einschließlich Anlage A, Sturzfluten; IWS, Leipzig; 30.11.2016

1.7 Entwicklungsmöglichkeit des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Zwickau verfügt noch nicht über einen von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan liegt als Entwurf mit Stand 2/2013 vor. In diesem Entwurf ist der Standort als Gewerbe / Industriestandort und als Standort für die Etablierung regenerativer Energien dargestellt.

Eine Anpassung der Planungsziele erfolgt mit der weiteren Arbeit am Entwurf des FNP.

Ausschnitt FNP 2/2013 Entwurf



Aufgrund der beschriebenen Situation wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Als erforderliche Gründe liegen hierfür vor:

- Der Bebauungsplan ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes erforderlich.
- Für die Aufstellung des Bebauungsplans liegen aufgrund des beabsichtigten Vorhabens der Freistaaten Sachsen und Thüringen und dessen gesellschaftlicher Relevanz dringende Gründe des Allgemeinwohls vor.
- Der Bebauungsplan wird der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung des Standortes nicht entgegenstehen.

Die Realisierung der im Flächennutzungsplan an diesem Standort vorgesehenen und bereits planerisch vorbereiteten Nutzung scheiterte am Rückzug des Investors und an der komplizierten und kostspieligen Erschließung. Die im Planbereich erkundeten und vermuteten Altlasten und die abzubrechende Bausubstanz trugen ebenfalls dazu bei,

dass die ursprünglich angestrebten Nutzungen wirtschaftlich nicht umsetzbar waren. Gleiches gilt für die ebenfalls im FNP-Entwurf vorgesehene Photovoltaiknutzung. Die Stadt Zwickau priorisiert nunmehr die Entwicklung gewerblicher / industrieller Nutzungen auf Altstandorten beidseits der Reichenbacher Straße und investierte hier in den letzten Jahren bereits erheblich in die Erschließung. Weitere potentielle Standorte sind beispielsweise das ehemalige Eisenwerk in Pölbitz und der Standort des ehemaligen Martin-Hoop-IV-Schachtes / Plattenwerk (mit Gemeinde Mülsen). Alle diese Standorte besitzen gute Anbindungen an das überregionale Straßensystem. Die Flächen für weitere Gewerbe- bzw. Industriestandorte sind mit der aktuellen Flächennutzungsplanung in der Diskussion.

1.8 Planerische Vorgaben, bestehende und laufende überörtliche und örtliche Planungen und Untersuchungen

1.8.1 Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung

Ziele der Raumordnung

Die mit Vollzug des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen fallen nicht unter Vorhaben gem. § 1 Raumordnungsverordnung. Ein Raumordnungsverfahren (ROV) ist somit nicht erforderlich.

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Ziele der Landesplanung

Die Revitalisierung von Brachflächen entspricht aufgrund ihrer städtebaulich integrierten Lage einem zentralen Handlungsschwerpunkt des Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013, dem Grundsatz 2.2.1.1.

Im Ziel Z 1.3.6 des LEP 2013 wird die Stadt Zwickau als Oberzentrum festgeschrieben. „Die Oberzentren sind als überregionale Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentren weiter zu entwickeln“ (LEP 2013). In den Erläuterungen zu Z 1.3.6 ist ausgeführt: „Die Oberzentren verfügen unter anderem über....höherrangige Einrichtungen der Gerichtsbarkeit und der Polizei...“ (LEP 2013). Damit steht die Planung im Einklang mit der übergeordneten Landesplanung.

Ziele der Regionalplanung

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnungs- und Landesplanung räumlich und sachlich ausgeformt.

In Folge der Funktionalreform des Freistaates Sachsen erfolgte zum 1. August 2008 die Fusionierung der ehemaligen Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen zum Regionalen Planungsverband Südsachsen. Mit Inkrafttreten der neuen Satzung des Planungsverbandes zum 25. März 2010 änderte der Verband den gesetzlich vorgegebenen Namen in "Planungsverband Region Chemnitz", welcher nunmehr auch im Sächsischen Landesplanungsgesetz fundamentiert ist.

Da bisher für den Planungsverband Region Chemnitz noch kein rechtsgültiger neuer Gesamt-Regionalplan vorliegt, gelten die Regionalpläne der ehemaligen Regionen weiter. Für Zwickau gilt somit der mit Bescheid vom 28. Mai 2008, Az. 41-2423.53/3, geändert durch Bescheid vom 17. Juli 2008 zu demselben Aktenzeichen genehmigte Regionalplan Südwestsachsen.

Im Ziel Z 1.1.6 wird hier ausgeführt, dass „auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen hinzuwirken ist“.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Brache revitalisiert und in integrierbarer Art und Weise nachgenutzt. Insofern ist festzustellen, dass die Ziele des Bebauungsplans den Zielen der Regionalplanung entsprechen.

1.8.2 Städtische Planungen und Planungen Dritter

Städtische Planungen

Der Landschaftsplan der Stadt Zwickau (Beschluss Stadtrat 1997) wurde als Fachplan zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Die Darstellungen aus dem Landschaftsplan wurden, soweit geeignet und erforderlich, in den Entwurf des Flächennutzungsplanes Stand 2/2013 eingearbeitet.

Der Landschaftsplan weist keine Maßnahmen für das Bebauungsplangebiet aus.

Bebauungspläne

An der Ostgrenze schließt das Bebauungsplangebiet an den Bebauungsplan 083 (Äußere Nordwesttangente) der Stadt Zwickau an. Dieser sollte den geplanten Straßenausbau für eine Tangente im Bereich der Olzmannstraße regeln. Da die Trasse nicht mehr Bestandteil des Verkehrsentwicklungsplans ist, soll der Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden.

Östlich der Bahnanlagen befinden sich an der Olzmannstraße / Reichenbacher Straße die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 100 (Gewerbe, Sondergebiet Handel) und 103 (Gewerbe) und 044 (Straßen- / Kreuzungsausbau).

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Insek) 2030

Im INSEK 2030 ist der gesamte Geltungsbereich als Umstrukturierungsgebiet Gewerbe gekennzeichnet. Das INSEK gibt als informelles Planungsinstrument die langfristige Entwicklungsrichtung der Stadt und der einzelnen Stadtteile vor. Für Umstrukturierungsgebiete gilt, dass aufgrund von Nutzungsaufgaben oder städtebaulichen Konflikte eine Neuordnung, Um- oder Nachnutzung notwendig ist. Mit dem Bau einer JVA erfolgt eine vollständige Neustrukturierung und Neuausrichtung des Gebietes. Eine Unterscheidung von gewerblichen Flächen / Verwaltungsflächen / Sondergebietsflächen erfolgt in der groben Strukturierung des INSEK nicht.

Planungen zum Brand- und Katastrophenschutz

Mit der Lage der JVA am Rand der Gemarkung Marienthal ergeben sich für den Brand- und Katastrophenschutz sowohl aus der spezifischen Nutzung der Anlage resultierende Anforderungen des organisatorischen Brandschutzes als auch des operativen Brandschutzes (Einsatzfall). Hier kann, bei verhältnismäßig langen Anfahrtswegen der Berufsfeuerwehr und der freiwilligen Feuerwehren nur die Freiwillige Feuerwehr Marienthal (Olzmannstraße) schnell am Einsatzort sein und auch dies nur, wenn die Olzmannstraße nicht blockiert ist. Insofern ist eine Stärkung der freiwilligen Feuerwehr und die Verlegung an einen zukunfts- und erweiterungsfähigen zentraleren Standort notwendig. Die Stadt prüft daher die Errichtung eines neuen Gerätehauses mit den, den Anforderungen des Brandschutzes entsprechenden Stellplätzen und Ausrüstungen in der Hoferstraße, im zentralen Bereich des Stadtteils Marienthal.

Planungen Dritter

Die Deutsche Bahn (DB) plant im Gleisbereich den Rückbau und reduzierten Neubau der Gleisbrücken über der Olzmannstraße. Zu diesem Vorhaben wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Dieses ist mit Planfeststellungsbeschluss gemäß § 18 AEG für das Vorhaben „Bahnhof Zwickau, Änderung der Eisenbahnüberführung Olzmannstraße, Abbruch des Stellwerkes W 11, Rückbau von Weichen und Gleisen, Einbau von Tragschichten km 127,974 - km 132.610 Strecke Dresden – Werdau (6258)“ vom 28. August 2014 abgeschlossen. Die für das Vorhaben notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse wurden erteilt und das Bauvorhaben bereits begonnen.

Das Bebauungsplangebiet und den Bebauungsplan tangiert das Vorhaben insoweit, als dass die Umsetzung beider Vorhaben nahezu zeitgleich läuft und die Oberflächenentwässerung des Bebauungsplangebietes zum Großteil über Anlagen der DB erfolgt.

2 Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse, Prognose der voraussichtlichen Entwicklung zum Planbereich

2.1 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die Stadtgrundkarte der Stadt Zwickau mit Höhendaten.

2.2 Lage, Größe, Abgrenzung und Bedeutung des Planbereiches

Großräumliche Lage

Die Stadt Zwickau befindet sich in Südwestsachsen und ist mit ca. 92.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt des Freistaates. Die Stadt ist wirtschaftlicher Schwerpunkt der Region und Teil der Metropolregion Mitteldeutschland.

Außerdem ist die Stadt administratives, Kulturelles-, Handels- und Bildungszentrum der Region Südwestsachsen.

Mit dem VW-Werk in Mosel und zahlreichen Zulieferern und Logistikunternehmen ist die Industrie- und Gewerbestruktur traditionell stark auf den Automobilbau fokussiert. Weitere Branchen sind Maschinenbau, Chemische Industrie, Pharmazie und Baustoffindustrie sowie zahlreiche Handwerksbetriebe.

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

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Westteil der Stadt Zwickau, im Stadtteil Marienthal, unmittelbar nördlich angrenzend an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Die mittlere Entfernung zum Zentrum (Hauptmarkt) beträgt ca. 3,5 km (Luftlinie).

Der Kern des Stadtteils Marienthals ist ca. 800 m entfernt. Das Gebiet befindet sich am Übergang zum Stadtrandbereich.

Größe

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 30,38 ha bei einer mittleren Längenausdehnung von Ost nach West von ca. 1015 m und einer mittleren Breite von Süd nach Nord von ca. 770 m.

Abgrenzung

Das Plangebiet wird im Norden durch die nördlich der Bülastraße befindliche landwirtschaftliche Nutzfläche und die westlich befindlichen Wohngrundstücke begrenzt. Im Westen befinden sich ebenfalls ein Wohngrundstück, Kleingärten der KGA „Am Feuerlöschteich“ und das Betriebsgelände der ehemaligen FIS.

Im Süden grenzt das Gebiet an die Gleisanlagen der DB, im Osten an den Friedhof der Pauluskirche, Kleingärten der Anlage „Sachsenland“ und aufgelassene Kleingärten (ehem. DB Landwirtschaft), das Grundstück der DEKRA und die Olzmannstraße sowie an unbebaute Flächen der Deutschen Bahn (Fl. St. Nr. 518/16 und 518/17) und an das Fl. St. Nr. 570/50 der Stadt Zwickau.

Bedeutung

Das Plangebiet hat in den letzten Jahren seine industrielle Bedeutung verloren. Als Industriebrache mit den entsprechenden Belastungen, Bodenversiegelungen, und der stadttechnischen Erschließung ist das Gebiet als nachhaltige Entwicklungsfläche für eine Nachnutzung zur Vermeidung von Inanspruchnahme unbeeinflusster Flächen prädestiniert.

Aufgrund der Flächengröße und der Möglichkeit der Neukonzipierung einer, die bewohnten Bereiche nicht mehr tangierenden Erschließung, ist es für die relativ flächenintensive Funktion einer JVA gut geeignet.

2.3 Historische Entwicklung im und am Planbereich

Das Gelände des ehemaligen RAW wird schon seit 1877 durch die Bahn genutzt. Der Bau des RAW durch die Deutsche Reichsbahn begann 1903.

1908 ging das Werk in Betrieb.

Um 1930 bis in die 40er Jahre wurde das RAW umfangreich erweitert. Unter anderem entstanden neue Werkstätten, Kantinen usw.

Im zweiten Weltkrieg wurde das Werk zweimal von den Alliierten bombardiert (13. Mai 1944, 7. Oktober 1944) und stark zerstört. Nach dem Krieg erfolgte der Wiederaufbau und ab 1967 begann die Umrüstung auf die Produktion von Containern mit bis zu 3.300 Arbeitskräften.

Nach der Wiedervereinigung übernahm die Deutsche Bahn (DB) den Produktionsstandort. Nach Investitionen in den Standort wurden Güterwagen repariert und gewartet. 2004 wurde der Standort zum Großteil durch die DB geschlossen. Lediglich der westliche Teil wurde noch bis vor einigen Monaten durch die FIS genutzt. Die Schließung der Werkstätten erfolgte mittlerweile und das Areal steht zum Verkauf. Der größere östliche Teil des ehemaligen RAW-Geländes fiel brach. 2008 wurde durch einen Investor eine industrielle Nachnutzung angestrebt, die aber dann aus unterschiedlichen Gründen nicht umgesetzt wurde. Die Stadt Zwickau erwarb mit Stadtratsbeschluss vom Oktober 2009 den Großteil der Flächen des ehemaligen RAW. 2013 wurden diese, ebenfalls zum großen Teil durch den Freistaat Sachsen erworben. Ein Teil der Fläche des Bebauungsplans befindet sich in Privatbesitz, ein weiterer Teil ist Eigentum von Gesellschaften der Deutschen Bahn.

Die im östlichen Randbereich befindlichen Flächen wurden in früherer Zeit als Lehmgruben genutzt und wurden ca. in den 1960er Jahren mit unterschiedlichen Stoffen, u.a. Abfällen verfüllt.

2.4 Gegenwärtiger Zustand des Planbereiches

2.4.1 Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf einer mittleren geographischen Höhe von ca. 306 m HN zwischen den Bahnanlagen der DB und der Bülastraße südwestlich des Ortskerns Marienthal. Ursprünglich handelte es sich um ein flach in Richtung Süden / Südwesten zum Mittelgrundbach geneigtes Gelände.

Das Gebiet wurde durch die langjährige industrielle Nutzung und den Lehmabbau komplett anthropogen überformt und grob in 3 Ebenen gegliedert, die aus der ehemaligen Nutzung resultieren. Die obere Ebene südlich der Bülastraße liegt auf ca. 312 m, die mittlere, den Kern des ehemaligen RAW-Geländes repräsentierend, auf ca. 306 m und die Untere, an die Bahnstrecke anschließende, auf ca. 300 m ü. HN. Das Generalgefälle verläuft von Nordwesten nach Südosten. Die tiefsten Punkte liegen bei ca. 298 m an der Olzmannstraße und westlich der Trafostation Flurst. Nr. 579/50, der höchste Punkt: an der Bülastraße, Abzweig Weg mit ca. 313,80 m ü. HN.

Das durch massive Aufschüttungen gekennzeichnete ehemalige RAW-Gelände im Osten liegt bis zu 7 m über dem angrenzenden Gelände und den Kleingärten.

2.4.2 Bebauung und deren Nutzung

Plangebiet

Die noch im Plangebiet befindlichen Gebäude (Bereich künftiges JVA Gelände vom Freistaat Sachsen erworben) werden abgebrochen.

Die Gittermasten, sowie das noch vorhandene denkmalgeschützte Inventar / rollende Material, wurde bereits an einen anderen, Standort verbracht. Der denkmalgeschützte Wasserturm wird außer Betrieb genommen und in den Bereich des SO 1.3 umgesetzt. Die denkmalgeschützte Lokwerkstatt wurde mittlerweile mit Genehmigung der Denkmalpflege abgebrochen.

Ebenfalls vom Rückbau betroffen sind Versorgungsanlagen. Da diese teilweise noch durch die DB genutzt werden, bzw. das zum Verkauf stehende Betriebsgelände der ehemaligen FIS versorgen, findet hier aktuell eine Entflechtung einschließlich Neuverlegungen statt. Gleichzeitig wurde durch die Stadt Zwickau und den Freistaat Sachsen eine Freistellung der entsprechenden Anlagen von Bahnbetriebszwecken beantragt. Diese Freistellung ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplans.

An der Bülastraße existiert noch ein großer, jetzt funktionsloser Parkplatz, dessen Rückbau vorgesehen ist.

Ein ehemals ebenfalls zum RAW gehörendes Gebäude an der Bülastraße (Nr. 47) wurde als Mietwohnungshaus umgebaut.

In der Nachbarschaft befinden sich eine genutzte Kegelbahn und Sportlerheim (ESV Lokomotive Zwickau e.V.), Gärten (DB-Landwirtschaft), sowie die leer stehende denkmalgeschützte ehemalige Berufsschule des RAW. Im östlichen Teil des Plangebietes werden Teile der Kleingartenanlage „Sachsenland“ überplant. Das östlich angrenzende Flurst. Nr. 518/13 (Stadt Zwickau) ist unbebaut.

Umgebung

Die an der westlichen Bülastraße außerhalb des Plangebietes befindlichen Gebäude gehörten teilweise ebenfalls zum RAW und werden als Wohngebäude genutzt. Außerdem wurden einige Eigenheime neu errichtet. Hier schließt sich die Kleingartenanlage „Am Feuerlöschteich“ und der Sportplatz Brandt an.

Die noch vorhandene Bausubstanz des ehemaligen RAW, bis vor Kurzen durch die FIS genutzt, befindet sich westlich des Plangebietes. Östlich grenzt der Paulusfriedhof mit Kapelle und der benachbarten Pauluskirche und Kleingärten an.

An der Westseite der Olzmannstraße befindet sich das Betriebsgebäude der DEKRA auf der anderen Straßenseite gewerblich bzw. industriell genutzte Bauten sowie eine Diskothek.

Südlich befinden sich das Gleisgelände der DB mit einigen kleinen Betriebsbauten, sowie die Gleisbrücken des sogenannten „Olzmannntunnels“.

2.4.3 Sonstige Nutzungen

Bergbau

Westlich der Bülastraße befindet sich die Fläche des Bergwerkseigentums „Zwickau-Marienthal“ und das damit zusammenhängende Baubeschränkungsgebiet Zwickau-Marienthal. Diese Gebiete überschneiden sich geringfügig mit dem Bebauungsplangebiet. Bergwerkseigentümer ist die Wienerberger GmbH. Zum Bauen im Baubeschränkungsgebiet im Bereich des Bebauungsplans liegt dem Sächsischen Oberbergamt die Erlaubnis der Wienerberger GmbH mit Datum vom 02.07.2014 vor. Derzeit gibt es keine laufenden Genehmigungsverfahren beim Sächsischen Oberbergamt zur Erschließung bzw. zum Abbau des tonigen Gesteins im Bergwerksfeld.

2.4.4 Verkehrsanlagen

Großräumige Verkehrserschließung

Die Stadt Zwickau besitzt über die Bundesautobahnen (BAB) A 4 und A 72 eine gute Einbindung in das nationale Straßennetz und eine gute Erreichbarkeit. Außerdem schneiden einige Bundesstraßen das Stadtgebiet, wie die B 93 Borna-Schneeberg als Verbindung zum VW-Standort Mosel und zur BAB 4 mit teilweise 4-streifigem Ausbau und die B 175 (Werdauer Straße).

Wichtig für die Erschließung des Plangebietes ist die südlich verlaufende B 173 (Reichenbacher Straße), die ca. in 2,3 km Entfernung vom Plangebiet eine Anbindung an die Mitteltrasse und damit eine Verbindung zur A 72, AS Zwickau-West besitzt. Außerdem verbindet die B 175 und die B 173 die Stadt mit dem nordvogtländischen / ostthüringischen Raum.

Damit besteht eine gute und leistungsfähige Anbindung für den Individualverkehr sowohl des westlichen und südwestlichen Stadtgebietes als auch des Weiteren westlichen und südlichen Umlandes bis weit über die Kreisgrenzen hinaus.

Öffentlicher Fernverkehr

Die Stadt besitzt eine leistungsfähige S-Bahnverbindung nach Leipzig mit direkter Andienung des Flughafens Halle-Leipzig sowie nach Halle. Die Sachsen-Franken-Magistrale verbindet die Stadt mit Dresden und Nürnberg und über Regionalbahnlinien wird der Thüringer Bereich (RE 1 Zwickau-Gößnitz-Gera-Jena-Göttingen) und das erzgebirgische und vogtländische Umland bis nach Tschechien erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Straßenbahnlinien 4 und 5 mit Haltestelle Marienthaler Straße und die Buslinie 27 der SVZ mit Haltestelle beidseits der Olzmannstraße gut und mit akzeptablen Wegeentfernungen an den ÖPNV angebunden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wurde ursprünglich lediglich über die Bülastraße erschlossen. Deren westlicher Teil besitzt nur eine geringe ausgebaute Breite (ca. 3.65 m an der schmalsten Stelle) und ist daher nicht leistungsfähig. Außerdem erfolgt die Erschließung bei Nutzung der Bülastraße über den an sich nicht unproblematischen Ortskern Marienthal. Eine Neuankündigung des JVA-Geländes über die Olzmannstraße wurde also notwendig und bereits in Teilen umgesetzt. Eine Verbindung der Beiden Erschließungsstraßen für den öffentlichen Verkehr ist nicht vorgesehen.

Innere Erschließung

Zwischen der Brücke Olzmannstraße, mit Weiterführung entlang der DB-Gleise Richtung Güterbahnhof nach der einen Seite und der Bülastraße nach der anderen Seite, besteht eine Werksstraße der DB, die auch als Zufahrt für die Kleingartenanlagen „Gute Hoffnung“ und „Sachsenland“, als Pflegezufahrt für den Friedhof und als Erschließung für die jetzt aufgelassenen Kleingärten diente. Teile davon sind in die neue Zufahrt der JVA aufgegangen. Die Werkstraße hat eine fußläufige Verbindung (Treppe) zur Olzmannstraße und wird durch Fußgänger und Radfahrer genutzt.

Westlich der ehemaligen Berufsschule existierte eine weitere Zufahrt zum RAW – Gelände, die vom Zustand her nicht mehr benutzbar ist.

Innerhalb des nicht öffentlich zugänglichen ehemaligen RAW-Geländes existiert ein Werksstraßensystem, welches ebenfalls rückgebaut wird.

Radverkehr

Ein ausgewiesenes Radwegenetz im Plangebiet und in den tangierenden Bereichen des Plangebietes existiert nicht. Hierfür wird das Straßennetz bzw. das Fußwegenetz genutzt.

Fußgänger

Die Fußgänger erreichen das Plangebiet über die vorhandenen Gehwege an der Bülaustraße und Olzmannstraße sowie über die o.g. Werkstraße und über Verbindungswege durch die Kleingartenanlagen.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze gibt es im Plangebiet nicht. Der ehemalige Werksstellplatz des RAW ist noch vorhanden, soll aber zum Großteil rückgebaut werden. Er wird lediglich noch von den Besuchern des Friedhofs, der über keine eigenen Stellplätze verfügt, genutzt. An der Bülaustraße wurden auf dem Flurstück 570/28 private Stellplätze angelegt.

2.4.5 Ver- und Entsorgungsanlagen**Trinkwasser / Löschwasser**

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. Die Anbindung des JVA-Geländes kann über die in der Bülaustraße verlaufende Trinkwasserleitung 125 * 7,5 PE 100 mit einem Versorgungsdruck von 4 bar erfolgen. Die an der Bülaustraße befindliche Bebauung sowie der Friedhof werden über diese Leitung, im westlichen Teil mit verringertem Querschnitt, versorgt. Die Versorgung des ehemaligen FIS-Geländes wird, als Voraussetzung der Umsetzung der Planung, vom RAW-Gelände abgekoppelt. Im Plangebiet verläuft, ausgehend von der Olzmannstraße im Bereich der ehemaligen Werkstraße und weiter nach Nordwesten eine Haupt-Trinkwasserleitung DN 500 GGG.

Die Löschwasserversorgung kann durch die Wasserwerke zurzeit nur über den auf der Leitung 125 * 7,5 PE 100 befindlichen Hydranten mit 24 m³/h über die Dauer von 2 Stunden realisiert werden. Zur Absicherung des Löschwasserbedarfs des RAW wurde der denkmalgeschützte Wasserturm genutzt. Dieser versorgte auch die FIS. Mit der Umsetzung des Wasserturms und der Entflechtung der Vorhaltesysteme wird, in Abhängigkeit vom tatsächlichen Bedarf, der Neuaufbau einer Löschwasservorhaltung notwendig.

Entwässerung**- Schmutzwasser**

In der Bülaustraße verläuft in Höhe des ehemaligen Werkseingangs ein Mischwassersammler DN 200, der sich bis zur Zufahrt Paulusfriedhof auf DN 400 B erweitert. An diesen Kanal war vermutlich das gesamte ehemalige RAW-Gelände angebunden. Die Entwässerung der umliegenden Bahnliegenschaften (Grundstücke nördlich des JVA-Geländes sowie die ehemalige FIS) liefen ursprünglich z.T. über das Betriebsgelände des RAW. Für diese Bereiche ist eine Entflechtung der Abwasserableitung und damit verbunden eine Neutrassierung außerhalb des JVA-Geländes notwendig, um die ordnungsgemäße Ableitung zu sichern.

- Regenwasser

Die Regenwasserentwässerung stellt sich komplex dar. Daher wurde eine Entwässerungskonzeption für das ehemalige RAW-Gelände durch Fugmann+ Fugmann erarbeitet.

Bezogen auf die Topografie des Geländes müsste demnach das Regenwasser vollständig dem Mittelgrundbach zufließen. Dem ist aber nachweislich nicht so. Die Recherche von Fugmann+Fugmann ergab, dass ca. 30 % der Gebietsentwässerung

des ehemaligen RAW-Geländes und 100% der kanalisierten Entwässerung des Geländes zwischen ehemaligem RAW und Bühlastraße in das Einzugsgebiet des Brander Baches abgeleitet wird. In der Bühlastraße wird dafür der bestehende Mischwasserkanal DN 400 genutzt. Bei ergiebigeren Niederschlägen schlägt der Kanal das Regenwasser über die Einleitstelle DN 550 in den Brander Bach ab.

Die Oberflächenentwässerung des größeren Teils des ehemaligen RAW-Geländes erfolgt über einen unter 35 Gleisen hindurch verlegten vorhandenen Sammler DN 1350 x 900. Dieser ist bereits 80-100 Jahre alt und entwässert in den Mittelgrundbach.

Für die neue Zufahrtsstraße, deren Oberfläche über eine Einleitstelle am Mittelgrundbach östlich der Brückenbauwerke Olzmannstraße entwässert, wurde bereits ein Regenrückhaltebecken gebaut, so dass die Vergleichmäßigung des Abflusses gesichert ist.

Eine Entflechtung der Entwässerung auf dem Gelände ist, unabhängig von den o.g. Fakten notwendig und bereits in Arbeit.

Elektroenergie

Das Gebiet ist mit Elektroenergie erschlossen. Im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel der Zwickauer Energieversorgung (ZEV). Südöstlich des Gebietes befindet sich eine Trafostation (Freistellung von Bahnbetriebszwecken beantragt), die durch eine 10 kV-Leitung der ZEV angedient wird. Die Leitung quert den Ostteil des Plangebietes.

Vom Weg der Kleingartenanlage und südlich der Flurstücksgrenze zur DEKRA und weiter innerhalb des Bebauungsgebietes Olzmannstraße verlaufen ebenfalls 10 kV-Kabel, die Versorgungsleitungen für die Maxhütte und Neuplanitz. In der Bühlastraße verlaufen ebenfalls Kabel der ZEV. In Höhe Berufsschule befindet sich außerhalb des Gebietes (Fl.St. Nr. 487/8) eine Trafostation der ZEV. Im Bereich des zukünftigen JVA-Geländes müssen eine mit Freistellung von Bahnbetriebszwecken verbundene Entflechtung der Anlagen einschl. Trafostationen und eine Absicherung der Versorgung des ehemaligen FIS-Areals und der vorhandenen und potentiellen Bebauung der Bühlastraße erfolgen.

Leittechnik

Im Bereich der Bühlastraße befindet sich ein LWL-Leerrohr, welches zu erhalten ist.

Fernwärmeversorgung

Im Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen der Fernwärmeversorgung.

Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch versorgt. Die Trassen verlaufen in der Bühlastraße bzw. nördlich der Bühlastraße.

Gasversorgung

Erdgasleitungen befinden sich in der Bühlastraße (PE80d 180 SDR 17) und in der Olzmannstraße. Durch die ZEV wird der Bau einer Mitteldruckleitung als Verbindung zwischen beiden Leitungen geplant.

2.4.6 Umweltverhältnisse

Allgemeine Angaben

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans ist durch langjährige industrielle Nutzung und Lehmabbau geprägt. Dies hatte eine vollständige anthropogene Überformung der Geländemorphologie mit nutzungsbedingten Auf- und Abträgen sowie Verfüllungen zur Folge. Einige ehemalige Lehmabbauflächen werden als Kleingärten nachgenutzt. Für

den Großteil der Fläche, insbesondere das ehemalige RAW-Gelände, ist der Rückbau der aufstehenden Bausubstanz vorgesehen.

Der größte Teil des Plangebietes ist Altlastenverdachtsfläche, zahlreiche Altlastenbereiche wurden bei Untersuchungen nachgewiesen, Teilbereiche bereits saniert.

Länger aufgegebene und ungenutzte Geländebereiche, insbesondere im Osten des Geländes, steile Böschungen und der Grenzbereich zur Bahnanlage haben sich spontan begrünt und bilden nun unterschiedlich ausgeprägte ruderale Biotope. Die leer stehenden Gebäude wurden mittlerweile ebenfalls von gebäudebewohnenden Tieren, insbesondere unterschiedlichen Vogelarten, besiedelt.

Das Gebiet grenzt am Nordrand an die offene Feldflur an. Die im Süden befindlichen Gleisbereiche der DB bilden eine funktionelle und naturräumliche Barriere.

Naturraum

Großräumlich wird das Gebiet der Naturraumeinheit Erzgebirgsbecken zugeordnet. Der Planbereich wird durch langgezogene Hügel zwischen flachen Bachtälern und damit eine relativ geringe Geländeenergie charakterisiert. Die Morphologie wird durch den geologischen Untergrund (Rotliegendes, Lehm) und die noch geringe Energie der Gewässer am Oberlauf bestimmt. Die Überprägung durch die industrielle und bergbauliche Nutzung veränderte die natürliche Ausbildung / morphologischen Prozesse, damit auch die Naturraumausprägung grundlegend. Heute ist die Terrassierung mit steilen bestockten Terrassenhängen prägend.

Klima

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches-Mittelgebirgsvorland. Das Klima kann großräumlich als eines der unteren Lagen, d.h. mäßig trocken, mäßig warm und schwach kontinental beeinflusst, eingeordnet werden.

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

Zur stadtklimatischen Entwicklung liegen keine aktuellen Daten vor. Der klimatische Status der Stadt wurde 1993 durch die Fa. Spacetec Freiburg erfasst und analysiert. Teile des Plangebietes sind hier als Wärmeinsel dargestellt, während das nördlich anschließende Umland deutlich kühler mit einem ausgeprägtem Kaltluftsee dargestellt wird. Mit der Nutzungsaufgabe wird sich dieser Zustand aufgrund der Ruderalisierung etwas verbessert haben. Das südlich angrenzende Bahngelände fungiert als, bis zur Bahnhofsvorstadt, nachweisbare Luftaustauschbahn und besitzt damit wichtige Funktion für die Stadtbelüftung.

Nach derzeitigem Wissensstand befindet sich im Plangebiet kein gesamtstädtisch bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet.

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und in dessen Umgebung sind keine FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Südwestlich befindet sich, vom Plangebiet durch die Gleisanlagen getrennt, der geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Feuchtgebiet Maxhütte“ bzw. das etwas enger gefasste Flächennaturdenkmal (FND) „Weihergebiet Maxhütte“.

Es handelt sich um einen ehemaligen Industriestandort, der 1930 aufgegeben wurde. Durch die Bombardierung der Basserschen Flugzeugwerke 1944 entstanden zahlreiche Bombentrichter, die zum Teil nicht verfüllt wurden und sich zu Klein- und Kleinstgewässern entwickelten. Das FND umfasst ca. 4,3 ha und ist charakterisiert z.B. durch verschiedene Feuchtbiotoptypen, naturnahe, ausdauernde und temporäre

Kleingewässer, Uferröhricht, Fließgewässer und Uferstaudenfluren, digerierte extensive Grünlandstandorte, höhlenreiche Baumgruppen und Relikte von Bruchwald. Der Komplex hat Bedeutung als Laichgewässer für Amphibien, unter anderem mit Kammolch-Populationen und dem Vorkommen der Wechselkröte.

In diesem Zusammenhang muss aber auf die starke Trennwirkung der Gleisanlagen hingewiesen werden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Flächennaturdenkmal (FND) „Lehmrestloch Brand“. Das FND umfasst 3,95 ha Fläche mit einem permanenten Gewässer, Röhrichtzone und Feuchtgebüsch.

Im unmittelbaren Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete und keine geschützten Biotope nach § 21 des SächsNatSchG.

Biotoptypenbestand

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

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

In der Biotoptypenkartierung wurde davon ausgegangen, dass die ehemalige RAW-Fläche stark bebaut bzw. versiegelt ist / war. Ruderalisierte Standorte, wie der Ostteil des ehemaligen RAW-Geländes, die 2009 schon einmal gerodet worden, wurden als Ruderalflur bewertet. Dies entspricht der Bewertung 2009.

Der Großteil des Geländes wurde als 60% - 80% versiegelte Betriebsfläche bewertet. Ein Teil der bereits länger aufgelassenen Flächen ist als Ruderalflur mit unterschiedlicher Wertigkeit (Verbuschungsgrad, Bodenfeuchte) anzusprechen.

Dabei ist einzuschätzen, dass hochwertige Biotoptypen nur ältere Gehölzbestände, die kleinflächig am nördlichen und südlichen Rand des Untersuchungsgebietes vorkommen, repräsentieren. Die Ruderalfluren zwischen den Gebäuden und im Bereich der Gleise besitzen mittlere Bedeutung als Biotoptyp. Die übrigen Biotoptypen, die den größten Anteil am Untersuchungsgebiet haben, sind als geringwertig einzustufen.

2014 wurde eine Bewertung des ehemaligen RAW-Geländes aus Sicht des Artenschutzes durch Bioplan Leipzig vorgenommen und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst.

Fauna

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden faunistischen Erfassungen im Großteil des Plangebietes durchgeführt. Zudem wird das Gebiet bereits über längere Zeit durch fachlich spezialisierte, ehrenamtliche Naturschützer beobachtet.

Kennzeichnend sind hier insbesondere gebäudebewohnende Vögel, wie Rotkehlchen, Turmfalke, Dohle und Mauersegler, 2 Fledermausarten und die auf offenen Brachflächen (Gleise und angrenzende Bereiche) siedelnde Zauneidechse und blauflügelige Ödlandschrecke, sowie blauflügelige Sandschrecke. Einige dieser Arten sind in ihrem Bestand gefährdet bzw. stark gefährdet (Zauneidechse, Rote Liste Sachsen als „gefährdet“, Kategorie 3). Für außerhalb des ehemaligen RAW befindliche Bereiche gibt es diese Untersuchung nicht. Lediglich für die Trasse der Zufahrtsstraße wurden die dort befindlichen Gehölze auf Höhlen- und Spaltquartiere sowie alte Vogelnester kontrolliert. Dabei wurden Altnester von vermutlich Amsel bzw. Grasmücke gefunden. Insgesamt sind die Kleingärten und insbesondere die aufgelassenen Kleingärten als Nahrungs- und Bruthabitate für Heckenbrüter und zahlreiche Insekten- und Kleintierarten anzusprechen.

Boden

Basis der Bodenbildung im Plangebiet ist der natürliche geologische Untergrund, hier überwiegen bindige Verwitterungsböden in Form von lößlehmartigen Hang- oder Fließlehm und bindige Zersatzböden des Rotliegenden.

Die auftretenden Böden sind, allerdings nur noch kleinflächig vorhanden, Pseudogleye und Parabraunerden.

Durch die langjährige gewerbliche / industrielle und bergbauliche Nutzung wurde nahezu die gesamte Fläche terrassiert und teilweise ausgelehmt und damit die natürlichen geologischen- und Bodenschichtungen nachhaltig verändert und die Pedogenese (Bodenbildung) in den überbauten Bereichen ehemaliges RAW in großen Teilen unterbrochen. Mit der Ruderalisierung von nicht unerheblichen Bereichen, teilweise auf Rohböden, wurden Prozesse wieder in Gang gesetzt. Generell sind aber lediglich in den kaum veränderten Randbereichen im Norden und in den Gartenbereichen mit, im Sinne der Funktion als Vegetationsträger, Speicher- und Pufferfunktion, funktionierende Böden vorhanden.

Baugrund, geologisch - hydrologische Verhältnisse

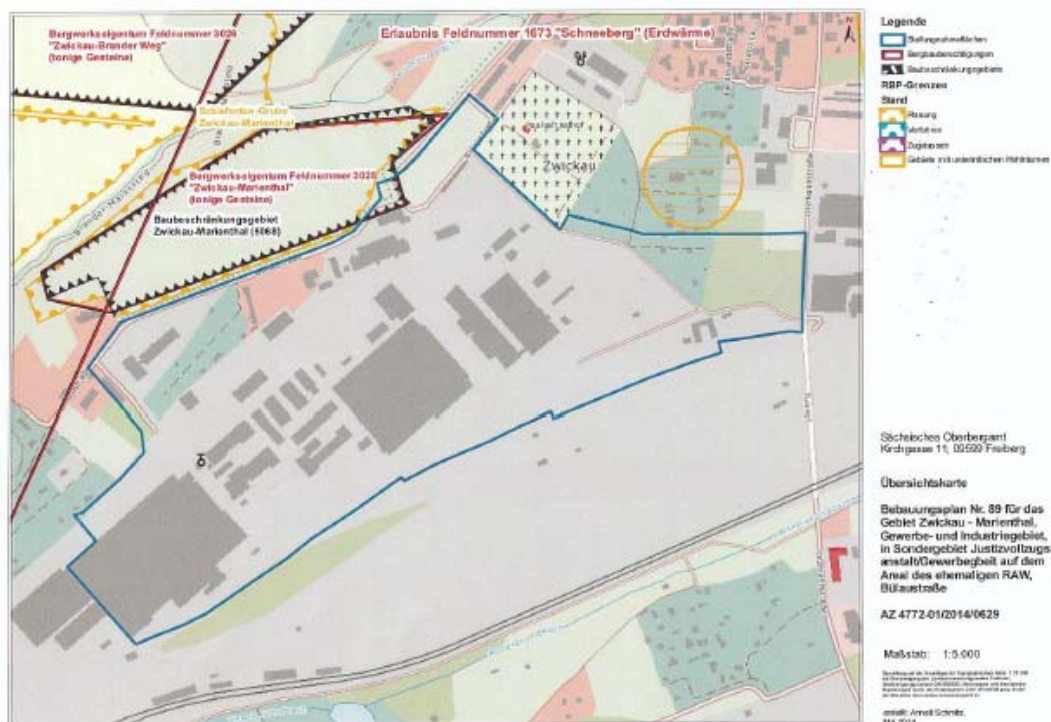
Im Rahmen von Planungstätigkeiten für die Nachnutzung des ehemaligen RAW-Geländes wurden die geotechnische und umwelttechnische Situation umfassend untersucht. Die Untersuchungsergebnisse wurden im Zuge der Konkretisierung des Vorhabens verdichtet, so z.B. im Bereich Zufahrt.

Damit liegt ein relativ umfassender Kenntnisstand für den Großteil des Plangebietes vor.

Altbergbau

Nach Auskunft des Sächsischen Oberbergamtes wurden im Plangebiet über Jahrhunderte hinweg bergbauliche Tätigkeiten durchgeführt. Im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet von der Olzmannstraße aus (Kleingartenanlage Sachsenland) befindet sich ein Hohlraumverdachtsgebiet auf dem Gelände einer ehemaligen Ziegelei. Hier ereignete sich 1978 ein Tagebruch.

Östlich des Geltungsbereiches wurde Steinkohle in größeren Teufen abgebaut. Die abbaubedingten Bodenbewegungen sind erfahrungsgemäß abgeklungen.



Auszug Stellungnahme Sächsisches Oberbergamt vom 22.07.2014

Altlasten

Im ehemaligen RAW-Gelände wurden über Jahrzehnte, Waggon repariert und hergestellt, es wurden Materialien und Hilfsstoffe sowie Reste technologischer Prozesse gelagert und verarbeitet.

Im Plangebiet bestehen daher Vorbelastungen durch die Altstandorte, die sich auf dem Gelände des ehemaligen RAW und der ehemaligen Auslehmungen befinden. Im Bereich des Bebauungsplans liegen Altlastenerkundungen in unterschiedlichen Vertiefungsstufen bis hin zur erfolgten Sanierung vor.

Laut Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) befinden sich im Bereich des Bebauungsplans der Altstandort „Ehemaliges Reichsausbesserungswerk Zwickau“ [AKZ 6700 0102], die Altablagerung „Betriebsdeponie RAW“ [AKZ 6700 0056] sowie, innerhalb der vorgenannten Fläche des RAW die bereits sanierte Altdeponie „Karbidschlammteiche“ und zahlreiche unterschiedlich bewertete Verdachtsflächen (s. Anlage 3). Die im Umgriff des Bebauungsplan zum Zeitpunkt des Scoping noch teilweise enthaltenen Bahnflächen oder ehemaligen Bahnflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans, da diese Flächen für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans nicht notwendig sind.

Im gesamten Gebiet werden bereits seit einiger Zeit Untersuchungen durchgeführt. Insbesondere für den Bereich der Planstraße A und für das Regenrückhaltebecken liegen detaillierte Erkundungen mit den entsprechenden Stellungnahmen zum Umgang mit den Altablagerungen vor. Für den Bereich der JVA gibt es dementsprechende Abstimmungen und konkrete Festlegungen, insbesondere im Zuge der Baufeldfreimachung.

Weitere Bodenuntersuchungen erfolgten im Bereich der Salzlagerhalle. Hier konnten, abgesehen von den höheren Salzkonzentrationen in den unmittelbar unter der Halle befindlichen Trag- und Auffüllschichten, die sich in höhere Leitfähigkeit und hohem pH-Wert ausdrücken, keine schädlichen Bodenveränderungen festgestellt werden.

Auch die Bodenuntersuchungen in den Verdachtsteilflächen G und C (Lagerfläche Metallurgieanlage) erbrachten keine auffälligen Schadstoffgehalte im Hinblick auf die geplante Nutzung.

(s.a. Bodenuntersuchung der Ausgleichsfläche A2 des ehem. RAW Zwickau, G.U.B., Stand 27.11.2015)

Kampfmittel

Das Werksgelände des ehemaligen RAW Zwickau ist, gemäß der Stellungnahme des Polizeiverwaltungsamtes Sachsen, Bombenabwurfgebiet. Eine Belastung mit Kampfmitteln kann also nicht ausgeschlossen werden, wenn auch konkrete Hinweise auf Lagerorte nicht vorliegen.

Baugrund

Es liegen grobmaschige Baugrunduntersuchungen vor. Im Rahmen der Objektplanung einzelner Vorhaben sind diese zu präzisieren. Aufgrund der langjährigen industriellen / gewerblichen Nutzung kann das Gebiet als anthropogen überformt angesehen werden.

Prägend ist die Terrassierung, d.h. die Umlagerung von Mineralboden von Nord nach Süd. Im Süden sind daher Auffüllungen von bis zu 10 m Mächtigkeit anzutreffen. Teile der Auffüllungen bestehen aus Bauschutt und ähnlichen künstlichen Materialien. Im gesamten Gelände ist fast durchgängig Hanglehm anzutreffen.

Aufgrund der Inhomogenität des Baugrundes ist bei Flachgründungen mit Setzungen und dementsprechend notwendigen Baugrundverbesserungen zu rechnen. Geeignete Gründungshorizonte sind Rotliegendersatz und Hanglehm. Der Baugrund ist auf ggf. noch vorhandene bauliche Hohlräume aus der Altbebauung zu überprüfen.

Geologische Verhältnisse

Geologisch betrachtet befindet sich das Stadtgebiet von Zwickau im Bereich der Vorerzgebirgssenke (Erzgebirgisches Becken, Chemnitz-Becken).

Im Planungsgebiet wird der Untergrund durch die Schluffsteine der Oberen-Leukersdorf-Teilfolge den Festgesteinsuntergrund gebildet. In Folge der alpiden Gebirgsbildung kam es zur Freilegung und großflächigen Verwitterung der Rotliegendesedimente. Durch physikalisch-chemische Prozesse erfolgte eine Umlagerung des Rotliegendzersatzes und, unter Einbeziehung des in der Weichseleiszeit aufgewehten Lößlehms, die Bildung des heute vorhandenen lößlehmartigen und entkalkten Gehängelehms.

Hydrologische Verhältnisse

Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet existiert kein künstliches oder natürliches Oberflächengewässer. Die natürliche Vorflut für das anthropogen unbeeinflusste Gelände wäre zum größten Teil der Mittelgrundbach. Wie aber in der Entwässerungskonzeption für die äußere Erschließung ausgeführt, wird ein nicht unerheblicher Teil des Oberflächenwassers jetzt bereits dem im Hochwasserfall stark belasteten Brander Bach zugeführt. Zudem wurde durch Auffüllungen und Terrassierung im ehemaligen RAW Bereich und im angrenzenden Bahngelände das Gelände nachhaltig verändert. Im Bahngelände bestehen erheblichen Absenkungen (Falkensteiner Einschnitt) und technischen Anlagen im Gleisbereich, so dass die Zuführung des versickernden Wassers zum Mittelgrundbach sicher gestört ist. Das verbleibende und nicht in den Brander Bach abgeführte kanalisierte Oberflächenwasser wird durch einen, die Gleise querenden Kanal (s.Pkt. 2.4.5) in den Mittelgrundbach abgeführt. Der Mittelgrundbach ist in weiten Teilen kanalisiert und im Hochwasserfall ebenfalls hydraulisch überlastet.

Zwischen diesem und dem Plangebiet befindet sich das Gleisgelände der DB. An den Mittelgrundbach schließt südwestlich das stauwassergeprägte Feuchtgebiet Maxhütte mit einigen Kleingewässern (wassergefüllte Bombenrichter, kleinere Fließgewässer) an. Nordwestlich des Planungsgebietes verläuft der Brander Bach, in dessen Einzugsbereich sich das Lehmrestloch Brand (Flächennaturdenkmal, FND) befindet. Der Bach mündet einige hundert Meter nördlich des Bebauungsplangebietes in den Marienthaler Bach.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenke“. Die Haupt - Grundwasserfließrichtung erfolgt zur Zwickauer Mulde in Richtung Osten, Hauptgrundwasserleiter sind die Quartären Muldeschotter.

Außerhalb der Talaue der Zwickauer Mulde sind die unverwitterten Schichten des Rotliegenden als Kluftgrundwasserleiter von Bedeutung. Diese Schichten werden im ungestörten Zustand durch eine grundwasserstauende Schicht (Verwitterungsschicht des Rotliegenden) überlagert. Der Grundwasserflurabstand beträgt je nach Überdeckung der Terrassenschotter 3 m bis 15 m.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers DESN_ZM1-1_Zwickau. Der Grundwasserkörper ist in der Muldenaue durch die konzentrierte Industrieansiedlung und ehemaligen Bergbau flächenhaft belastet. Dementsprechend ist der chemische Zustand des Grundwasserkörpers schlecht.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird im Plangebiet als mittel angegeben. Hier kann, aufgrund der erfolgten Terrassierungen und Auslehmungen, auch wesentlich geringeres Schutzpotential kleinräumig vorhanden sein.

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des Versiegelungsgrades im Gebiet des RAW als gering, in den ungenutzten Bereichen und Gärten als mittel bis hoch, anzunehmen.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen und der Grundwasserqualität liegen nicht vor. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen sind Grundwasserstand und ggf. -eigenschaften abzuklären.

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet ist.

Emissionen / Immissionen

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, wie z.B. einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche oder Erschütterungen.

Zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) liegen Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung zum Planfeststellungsverfahren für das Vorhaben „Bahnhof Zwickau, Änderung der Eisenbahnüberführung Olzmannstraße, Abbruch des Stellwerkes W11, Rückbau von Gleisen und Weichen, Einbau von Tragschichten, km 127,974 - km 132,610 Strecke Dresden-Werdau“ vor.

Demnach hat der Betrieb der Bahnstrecke als auch der Betrieb der FIS relevante Auswirkungen auf den Bereich des zukünftigen JVA. Da eine neue Nutzung des FIS-Geländes noch nicht bekannt ist, ist lediglich davon auszugehen, dass eine gewerbliche Nachnutzung (2. Entwurf FNP) zulässig ist.

Die Schallimmissionsprognose bewertet die Auswirkungen der Planung auf die schutzwürdige Umgebung und die Auswirkung der Umgebungsnutzung insbes. DB auf die Planungsziele.

Störfallverordnung

In ca. 1,5 km Entfernung zum Bebauungsplangebiet befindet sich die Arkema, Niederlassung der Arkema Coating Resins in der Flurstraße.

Hierbei handelt es sich um einen Betrieb im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Aufgrund der Menge und Gefährlichkeit der dort gelagerten Stoffe fällt der Betrieb unter die erweiterten Pflichten der Störfall-Verordnung (12.BImSchV).

2.4.7 Zusammenfassung Umweltverhältnisse

Das Gelände wurde seit Jahrzehnten stark industriell und gewerblich genutzt. Diese Nutzung und die Nutzungsaufgabe haben die konkreten Umweltverhältnisse entscheidend vorgeprägt. Eine bauliche Nachnutzung des Standortes unter Sanierung von Umweltschäden und Respektierung der mittlerweile etablierten Lebensräume beugt der Inanspruchnahme unbeeinflusster Flächen und damit der extensiven Stadterweiterung vor. Vorhandene Strukturen können nachgenutzt werden.

Damit wird dem Grundsatz des § 1a Abs.2 BauGB der sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden Rechnung getragen.

2.4.8 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologie

Das Plangebiet befindet sich in gem. Stellungnahme des Landesamtes für Archäologie in archäologisch relevantem Bereich. Deshalb sind vor Beginn von Bodeneingriffen

archäologische Untersuchungen durchzuführen. Funde und Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Denkmale:

- Lokwerkstatt
- Ausstattung der Lokwerkstatt und bewegliche Kulturgüter im Außenbereich
- Wasserturm
- Gittermasten
- Gedenktafel zur Arbeiterbewegung (vor Ort nicht mehr vorhanden)
- Ehemalige Berufsschule des RAW an der Bülastraße

2.4.9 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind:

Flurstück Gemarkung Marienthal	Eigentümer
80a	Stadt Zwickau
570/21	Freistaat Sachsen
570/26	DB, Bundeseisenbahnvermögen
570/28	Privat
570/30	Stadt Zwickau
570/31	dito
570/35	Privat
570/36	dito
570/42	Freistaat Sachsen
570/43	DB Netzt Aktiengesellschaft
570/44	Freistaat Sachsen
570/46	Stadt Zwickau
570/47	dito
499/5	dito
493/5	dito
493/6	dito
493/7	dito
500/2	dito
500/3	dito
500/4	dito
500/5	dito
500/8	dito
500/9	dito
500/10	dito
500/11	dito
500/12	dito
500/13	dito
500c	dito
501/1	dito
504/3	dito
518/13	dito
580 a	dito
974/12	Freistaat Sachsen
974/13	dito

Auf dem Flurstück 570/44 Gemarkung Marienthal befindet sich noch eine betriebsnotwendige Trafostation der Deutschen Bahn. An der daran anschließenden, ebenfalls bahnbetriebs-notwendigen Trasse verlaufen Versorgungsleitung (ehemaliges FIS-Gelände) über das Fl. St. Nr. 974/13. Außerdem befindet sich auf dem Flurstück 570/46, Gemarkung Marienthal eine weitere Trafostation, für die der Rückbau vorgesehen ist. Diese liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 098, die betreffende Zuwegung –Flurstück 570/46 – befindet sich jedoch innerhalb des Geltungsbereiches. Beide Flurstücke sind für eine Entwidmung, also für eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken vorgesehen.

„Eine wesentliche Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes war die noch anstehende Freistellung von Bahnbetriebszwecken von einigen wenigen Flurstücken im Geltungsbereich des B-Planes durch das Eisenbahn-Bundesamt. Hier musste noch der Ersatz und Rückbau von technischen Einrichtungen der DB AG vollzogen veranlasst und durchgeführt werden. Alle betreffenden Flurstücke sind inzwischen von Bahnbetriebszwecken freigestellt, so dass der Übergang in das öffentliche Baurecht vollzogen ist. Damit befinden sich die Flurstücke in der Planungshoheit der Gemeinde - die rechtlichen Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss sind diesbezüglich gegeben.

3 Planungsergebnis

3.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung stimmen überein mit

- den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB),
- den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Südwestsachsen (s. Begründung Pkt. 1.7) und
- den laut Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan formulierten Planungszielen und -zwecken (s. Begründung Pkt. 1.4).

Im Einzelnen sind das folgende Grundzüge:

- Nachnutzung der seit einigen Jahren brachliegenden Flächen eines ehemaligen Industriestandortes
- Ergänzung der Verkehrs - Infrastruktur und der stadttechnischen Infrastruktur
- Sicherstellung der Einbindung der Belange von Natur und Landschaft als natürliche Lebensgrundlagen in die Planung und den Planungsprozess durch die Eingriffsbilanzierung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.
- Sicherung eines gesunden Wohn- und Lebensumfeldes

3.2 Planungsalternativen

Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht die Erfordernis, den Neubau einer JVA und damit verbunden, die Aufgabe bzw. Umstrukturierung von vorhandenen Justizvollzugsanstalten in Sachsen und Thüringen unter Einbeziehung der durchgeführten Alternativuntersuchungen, zu begründen.

Der Neubau einer Justizvollzugsanstalt dient generell der Verbesserung der Bedingungen des Strafvollzugs, sowohl für die Insassen wie auch die Bediensteten. Dazu gehört unter anderem die räumlich Nähe zum Wohnort. Dementsprechend wird das Netz der JVA in Sachsen und Thüringen auch unter dem Aspekt der Erreichbarkeit und regionalen Abdeckung sowie unter dem Aspekt der Spezifizierung der Anstalten geplant. Daher wurden durch beide Freistaate Standorte im westsächsisch-thüringischem Raum auf Eignung untersucht.

In Vorbereitung der Bebauungsplanung am Standort Zwickau wurden Untersuchungen im gesamtstädtischen Rahmen für eine optimale Standortfindung durchgeführt. Eine ebenfalls geeignet erscheinende Fläche im Osten der Stadt am Standort Pöhlau - ehemaliges Plattenwerk an der B 173 wurde in diesem Zusammenhang geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung erhielt der Standort Zwickau, ehemaliges RAW – Gelände, den Vorzug. Auch aus Sicht der Regionalplanung stellt der Standort ehemaliges RAW die günstigere Option dar, da am Standort Zwickau-Pöhlau möglicherweise Konflikte zu Vorbehalts- bzw. Vorranggebieten für die Waldmehrung zu erwarten sind.

3.3 Planungskonzept

3.3.1 Städtebauliches Zielkonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf dem größten Teil der Fläche die Errichtung einer Justizvollzugsanstalt geplant. Die Nutzung erfolgt durch den Freistaat Sachsen und den Freistaat Thüringen. Die Einrichtung deckt somit den westsächsisch-ostthüringischen Raum ab. Mit Inbetriebnahme der JVA in Zwickau sollen entsprechende Einrichtungen, die den heutigen Anforderungen nicht mehr in vollem Maße entsprechen, geschlossen werden.

Das Plangebiet gliedert sich in 3 Bereiche, die der vorhandenen Geländestruktur weitgehend folgen und durch diese gegliedert werden.

Die für die Errichtung einer JVA festgesetzte Fläche beschreibt den gesamten, zukünftigen, in sich geschlossenen Komplex einschließlich der außerhalb der baulichen Sicherung der Anlage zu errichtenden Stellplätze für Bedienstete und Besucher.

Eine nach außen räumlich wirksame städtebauliche Gliederung der Fläche wird bis auf wenige Bereiche, z.B. dem östlichen Teil der Fläche mit der Festsetzung des SO 1.2 und den der JVA dienenden Stellplätzen, nicht erfolgen, da das Gelände des SO 1.1 umlaufend mit einer Mauer umschlossen wird.

Der Bereich der JVA erstreckt sich weitgehend auf der durch das ehemalige RAW eingenommenen Gelände -Terrasse. Da das zur Verfügung stehende Gelände für den Bau dieser komplexen Anlage relativ schmal ist und Geländestufen nur schwer in die Gesamtplanung integriert werden können, wurde das Gesamtgelände nach Süden in Richtung DB-Gleise durch Auffüllung einer Teilfläche vergrößert.

Die Baugrenze markiert die maximale Ausdehnung der Bebauung. Dies betrifft auch die Sicherheitsumfriedung. Vor dieser wird an den Außenseiten ein mindestens 10 m breiter, mit Rasen / Schotterrassen begrünter Streifen bebauungsfrei gehalten.

Die gesamte Altbebauung im Bereich der zukünftigen JVA wird komplett beseitigt und es erfolgt eine völlige Neustrukturierung.

Dies hat eine Umstrukturierung der gesamten Erschließung des Bereiches zur Folge, da die westlich liegende, ursprünglich zum Gelände gehörende ehemalige FIS komplett abgekoppelt und neu an die Erschließungssysteme angebunden werden muss.

Die nördlich anschließende, höher liegende Fläche an der Bülastraße wird langfristig als Grünfläche (Dauerkleingärten, Sport- und Freizeitanlagen) entwickelt, wobei die vorhandenen, der Zielnutzung nicht entsprechenden Nutzungen, Bestandsschutz genießen. Das ehemalige, unter Denkmalschutz stehende Berufsschulgebäude kann für kulturelle- bzw. Bildungszwecke, Verwaltung oder medizinische Einrichtungen nachgenutzt werden. In diesem Bereich ist eine bauliche Nachverdichtung möglich.

Die ehemaligen Parkplätze des RAW an der Bülastraße werden weitgehend entsiegelt, lediglich für den Friedhof werden noch einige Stellplätze erhalten. Die Verkehrserschließung der JVA erfolgt komplett getrennt von der bisherigen Erschließung von der Olzmannstraße aus und ist neu anzulegen. Ein Teil der Gärten der Kleingartenanlagen „Gute Hoffnung“ und „Sachsenland“ muss damit aufgegeben werden. Die Bülastraße dient nun lediglich der Erschließung des ehemaligen FIS – Areals und der bisher angeschlossenen Bebauung.

Insgesamt kann das Areal der JVA durch die höhenmäßige Einordnung und die geplante, im Wesentlichen naturnahe Flächennutzung im Umfeld in die Umgebung mit Kleingärten, Ruderalflächen und Gewerbe auch als großer, nach außen monostrukturierter Bereich akzeptabel eingebunden werden.

3.3.2 Landschaftsplanerisches Zielkonzept

Das gesamte Plangebiet befindet sich im durchgrüntem Stadtrandbereich. Die Nutzungsaufgabe im RAW Bereich und auch in Teilen der bahneigenen Liegenschaften hat die Entwicklung strukturreicher zusammenhängender Ruderalflächen und die Ansiedlung einiger Tierarten begünstigt.

In der Vergangenheit wurden im Vorgriff auf die ursprünglich geplante industrielle Nutzung große Flächen gerodet (Bereich E1), diese haben sich wieder spontan begrünt und bleiben zum Großteil erhalten.

Ziel ist es, die JVA in einen grünen Gürtel einzubetten, Entwicklungsflächen für entzogene Biotope zu schaffen und außerhalb der bebaubaren Fläche einen neuen Biotopverbund durch Erhaltung und Verknüpfung vorhandener Strukturen zu schaffen. Damit wird die Trennwirkung des JVA Geländes, insbesondere für Kleintiere, Reptilien usw. durch Korridore mit unterschiedlichen Lebensräumen gemildert und die Bebauung besser in die Umgebung eingebunden.

Dazu dienen sowohl die Erhaltungsflächen E als auch die Entsiegelungsflächen außerhalb der JVA. Die neuen Zuwegungen erhalten dort, wo es sinnvoll ist straßenbegleitende Baumreihen, die das Gebiet strukturieren.

3.3.3 Verkehrskonzept

Motorisierter Individualverkehr (MIV), Andienung

Geplant ist, die Erschließung der JVA komplett getrennt von der bisherigen Andienung des Geländes (Bülastraße) über die Olzmannstraße zu realisieren. Damit erfolgt, im Vergleich zur Nutzung des RAW-Geländes, auch eine Entlastung des Ortskerns Marienthal. Die neue Erschließungsstraße (Planstraße „A“) bindet unterhalb der DEKRA-Fläche an die Olzmannstraße an und verläuft über den südöstlichen Bereich der Gartenanlage „Sachsenland“ und „Gute Hoffnung“, hier müssen einige Gärten aufgegeben werden, bis zur ehemaligen Werksstraße der DB. Im weiteren Verlauf liegt die neue Zufahrt annähernd im Bereich dieser Trasse und endet südlich des heutigen RAW-Parkplatzes in einer Wendemöglichkeit für LKW. Über diese neue Trasse, die auch höhenmäßig an das Gelände angepasst werden muss, erfolgt außerdem wie im Bestand die Erschließung der Kleingartenanlagen „Gute Hoffnung“ und „Sachsenland“ sowie die ggf. mit Anpassung der Höhenverhältnisse die Pflegezufahrt des Friedhofs. Die Planstraße „A“ erhält keine, durch die Allgemeinheit befahrbare Verbindung zur Bülastraße. Lediglich für Feuerwehr, Polizei und Notdienste soll eine, im Regelfall abgesperrte, Verbindung geschaffen werden. Diese soll als Ausweichzufahrt dienen, falls in einem Katastrophenfall die Planstraße A nicht mehr oder nicht mehr ausreichend befahrbar ist.

Die zu erwartende Verkehrsbelastung ist wie folgt anzunehmen:

Fahrzeugtypen	Anzahl/ Tag
PKW (Besucher, Bedienstete)	350
Schubbusse (Gefangenentransport)	10
2-achsiger LKW (täglicher Lieferverkehr, etc.)	75

Außerdem ist mit 3-achsigen LKW, Sattelzug und Lastzug-Verkehr in Ausnahmefällen zu rechnen.

Dementsprechend erfolgt ein zweistreifiger Ausbau mit einer für Lastzüge dimensionierten Wendeanlage.

Da sich das JVA-Gelände einige Meter über dem Umgebungsgelände befindet, muss die neue Straße in das Gelände einmodelliert werden, was teilweise erhebliche Erdbewegungen erfordert.

Die Erschließung der nördlich der JVA gelegenen Teile des Plangebietes sowie der ehemaligen FIS – Fläche erfolgt weiterhin über die Bülastraße, deren Trasse im Bereich des ehemaligen RAW-Parkplatzes begradigt wird und die punktuell (Ausweichstellen) ausgebaut wird (Planstraße „B“).

Über den auszubauenden Abzweig nordwestlich der ehemaligen Berufsschule bindet die Zufahrt zur ehemaligen FIS an die Bülastraße an.

Der Ausbau berücksichtigt eine gewerbegebietstypische zu erwartende Verkehrsbelastung durch die Nachnutzer der ehemaligen FIS.

Gleichzeitig ist hier eine Entwicklung der Flächen im SO 2 zu unterstellen, die ebenfalls Verkehrsaufkommen erzeugen.

Aus Gründen der Lärmimmission ist insgesamt gesehen, nur eine moderate Erhöhung des Verkehrsaufkommens möglich. Damit sind sowohl im SO 2 als auch auf dem Gelände der ehemaligen FIS, Nutzungen mit einem hohen Verkehrsaufkommen kritisch.

An der Bülastraße befinden sich sowohl im Plangebiet als auch angrenzend außerhalb durch Wohnen genutzte Gebäude, die einen Schutzanspruch besitzen.

(s.a. Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan der Stadt Zwickau Nr. 98
Sondergebiet Justiz-Vollzugsanstalt Zwickau auf dem Areal des ehemaligen RAW,
Dipl.Ing. D. Grundke, GAF, Büro Zwickau 23.12.2014)

ÖPNV / MIV

Die Haltestellen der Straßenbahn in Marienthal und der Buslinie 27 an der Olzmannstraße sind über das Fußwegenetz zu erreichen.

Fuß- und Radwege

Die neue Zufahrtstraße erhält einen straßenbegleitenden Fußweg. Er verbindet in der Weiterführung als Fußweg die Bülastraße mit der Planstraße „A“.

Damit kann der Bereich der JVA optimal an das Fußwegenetz angebunden werden. Die Nutzungsmöglichkeit auch für den Radverkehr muss mit der weiteren Vertiefung der Planung unter Berücksichtigung des geplanten städtischen Radwegenetzes erfolgen.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche P3 ist die Errichtung von bis zu 20 Stellplätzen für die Besucher des Friedhofs zulässig. Private Stellplätze sind im östlichen Bereich der JVA unmittelbar an der Zufahrtstraße vorgesehen. Dieser Bereich ist aufgrund der aufgefüllten Fläche nur beschränkt für eine Bebauung nutzbar und soll ca. 350 PKW-Stellplätze, zuzüglich der bauordnungsrechtlich geforderten Fahrradstellplätze, sowie Stellplätze für Motorräder aufnehmen. Die Stellplätze werden durch Bedienstete und Besucher der JVA genutzt.

3.3.4 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann primär aus dem vorhandenen Netz der Bülastraße gesichert werden. Die Anbindepunkte und ggf. notwendigen technischen Bauwerke und Maßnahmen sind im Rahmen der konkreten Projektplanung zu konkretisieren.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann nur zu einem Teil über das Netz erfolgen (Hydrant Bülastraße). Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden benötigt. Innerhalb der Baugebiete ist Sorge für die Vorhaltung von ausreichend Löschwasser zu treffen. Dies kann z.B. auch über zentrale oder dezentrale ober- oder unterirdische Regenwasserrückhalteinrichtungen mit dem entsprechenden permanenten Speichervolumen und mit der Nutzung der Regenrückhalteinrichtungen, die außerhalb der Baugrenze und auch innerhalb vorgesehen sind, erfolgen. Auch in den Verkehrsgrünflächen sind übererdete und begrünte Löschwasseranlagen möglich.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt, bis auf den Bereich der Zufahrt von der Olzmanstraße im Trennsystem in die Bülastraße. Hier werden teilweise Auswechslungen und Sanierungen des Kanalbestandes notwendig.

Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt in den vorhandenen Sammler der Wasserwerke Zwickau in der Bülastraße.

Um das ehemalige FIS-Gelände und den Bereich SO 2 und die weiteren Flächen an der Bülastraße anbinden zu können, wird in der Fläche A2 zwischen JVA-Gelände und Hang eine Leitungstrasse festgesetzt.

Regenwasserableitung

Für die Regenwasserableitung wird für den Großteil des Geländes, also allen ehemals zum RAW und zur FIS gehörenden Flächen, ebenfalls ein Sammler in der Bülastraße genutzt. Mit der im Teil B des Bebauungsplans enthaltenen Festsetzung von Regenrückhaltemaßnahmen für das gesamte Plangebiet und der breitflächigen Versickerung in untergeordneten befestigten Flächen soll der Regenwasserabfluss ver gleichmäßigt und einer Überlastung des Kanals und nachfolgend des Brander Baches vorgebeugt werden. Konkrete Flächen für eine zentrale Rückhaltung in den Sondergebieten, insbesondere für das JVA-Gelände wurden aufgrund der Erhaltung der Planungsflexibilität nicht festgesetzt.

Entsprechend der Entwässerungskonzeption des Ingenieurbüros Fugmann+Fugmann wird mit einer Reduzierung des Regenwasserabflusses in Richtung Brander Bach von derzeit 1.492 l/s bei einem 2-jährigem 10 minütigem Regenereignis auf ca. 165 l/s gerechnet. Damit kann eine erhebliche Verbesserung der jetzt bestehenden Situation erreicht werden.

Mit den Berechnungen von Dr. Saalbach vom Institut für Wasserbau und Siedlungswasserwirtschaft an der Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig wurde das vorliegende siedlungswasserwirtschaftliche Konzept von Fugmann+Fugmann um die Aspekte des Hochwasserschutzes ergänzt. Dabei wurde nachgewiesen, dass auch bei einem 300-jährigen Hochwasser keine Verschlechterung vom Ist-Zustandes zum Planzustand erfolgt. Mit den in der Untersuchung (2D-Modell) der „Notwasserwege des Regenwassersystems der geplanten JVA Zwickau-Mariantal“ vorgeschlagenen Maßnahmen kann auch bei extremsten Ereignissen der schadlose Abfluss erreicht werden. Damit ist das bauplanungsrechtliche und wasserrechtliche Verschlechterungsverbot eingehalten.

Die Regenwasserentwässerung der Planstraße A erfolgt in den Sammler Olzmannstraße und weiter über Anlagen der DB in den Mittelgrundbach. Hier ist eine Regenrückhaltung als Hochwasserschutzmaßnahme (Überlastung Mittelgrundbach) standörtlich festgesetzt und bereits realisiert.

Elektroenergie

Für die primäre Versorgung mit Elektroenergie sind entsprechende Anbindepunkte im Umfeld vorhanden. Auch hier erfolgt die Entflechtung mit den Anlagen der DB und dem Gelände der ehemaligen FIS. Dieses wird künftig über die Bülaustraße und die neue Zufahrt erschlossen. Mit der konkreten Projektplanung sind in Abstimmung mit dem Versorgungsbetrieb erforderliche sekundäre Anlagen (Trafostationen, Zuleitung) noch festzulegen.

Fernmeldeversorgung / Datenkabel

Für die primäre Fernmeldeversorgung sind entsprechende Anbindepunkte in der Bülaustraße vorhanden.

Mit der konkreten Projektplanung sind in Abstimmung mit dem Versorgungsbetrieb erforderliche sekundäre Anlagen (Teilvermittlung, Zuleitung) noch festzulegen.

Auch hier und bei der Verlegung von Datenleitungen erfolgt eine Entflechtung mit den Anlagen auf dem FID-Gelände und der DB.

Gasversorgung

Für die Gasversorgung wird eine Verbindungsstrasse (Mitteldruck) zwischen Olzmannstraße und der Anschlussleitung Bülaustraße durch den Versorgungsbetrieb geplant. Diese dient der Absicherung der Versorgung. Der genaue Anbindepunkt und die notwendigen versorgungstechnischen Anlagen und Parameter sind mit der weiteren Planung der Vorhaben mit dem Versorgungsbetrieb abzustimmen.

3.3.5 Schallschutz

Die mit der Ausweisung des Sondergebietes JVA verbundenen zulässigen Nutzungen sind mit Lärmemissionen, z.B. erzeugt durch Verkehr, Gewerbe oder Sport, verbunden. Gleichzeitig wirkt Lärm durch den Bahnverkehr der DB und die zu unterstellende gewerbliche Nachnutzung der ehemaligen FIS auf das Gebiet JVA ein. Sowohl innerhalb der JVA befinden sich mit der zeitweisen Unterbringung von Gefangenen Nutzungen mit einem Schutzanspruch, als auch außerhalb der JVA. Hier betrifft dies insbesondere das Wohnen an der Bülaustraße.

Aus diesen Gründen beauftragte der SIB, NL Leipzig 1, die Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH (GAF), Büro Zwickau, Herrn Dipl. Ing. Grundke mit der Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose.

Im Rahmen der Erarbeitung der Schallimmissionsprognose wurde die Wirkung des auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden und ausgehenden Verkehrslärms sowie des Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärms u.a. auch als Vorlast für die weiteren Betrachtungen, ausgegangen.

Dafür wurde die Umgebungsnutzung, wie das Gewerbe in der Olzmannstraße, die Gleisnutzung der DB und der Bereich der ehemaligen FIS analysiert.

Die an den maßgeblichen Immissionsorten der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung zu erwartenden Geräuschemissionen wurden ermittelt. Da es für den Bereich der JVA bisher keine städtebauliche Planung gibt, aus der die räumliche Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen hervorgehen würde, wurde der Bereich der JVA als Mischgebiet eingestuft. Damit sind die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005/13 (schalltechnische Orientierungswerte bei der städtebaulichen Planung) bzw. die Immissionsgrenzwerte nach 16.BImSchV / 16 zuzuordnen. Auch die angrenzende Bebauung an der Bülaustraße im Gebiet und im planungsrechtlichen Außenbereich außerhalb des Gebietes wird, nach Abstimmung mit Bauplanungsamt und Umweltbüro der Stadt Zwickau, als Mischgebiet eingestuft. Weitere Bereiche mit Schutzanspruch sind die Wohnbebauung im nördlichen Teil der Bülaustraße aber auch der Paulusfriedhof und die Kleingärten, diese allerdings mit einem geringeren Anspruch als das Wohnen.

In seiner Schallimmissionsprognose ist die GAF mbH zu dem Ergebnis gekommen, dass die für Geräuschimmission zulässigen Grenzwerte innerhalb des Sondergebietes JVA durch verkehrserzeugten Lärm (Schiene) auf ca. 60 % der Fläche überschritten werden, bei Gewerbelärm betrifft dies immerhin noch 10 % der JVA-Fläche. Fazit ist, dass in der weiteren Planung der JVA und deren städtebaulicher Struktur, die Anordnung der Nutzungen mit hohem Schutzbedarf (z.B. Unterbringung von Gefangenen) so erfolgen sollte, dass sie außerhalb der verlärmten Bereiche liegen, durch Bebauung mit weniger hohem Schutzanspruch von den Lärmquellen abgeschirmt werden oder entsprechende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen werden.

Die schutzwürdige Bebauung außerhalb des Sondergebietes JVA ist durch diese Lärmquellen nicht betroffen. Der durch den Betrieb der JVA erzeugte Verkehrslärm überschreitet an den maßgeblichen Immissionsorten die Grenzwerte nach 16 BImSchV nicht. Gleiches gilt für die durch die Mischnutzung der JVA erzeugten Emissionen unter Berücksichtigung der Vorbelastung.

Für den Bereich der Bülaustraße können die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden, wenn eine Begrenzung der Verkehrsbewegungen auf die im Gutachten als zulässig bewertete Zahl von 160 PKW-Fahrten und 32 LKW-Fahrten in 24 h erfolgt. Insbesondere bezüglich des LKW-Verkehrs ist diese Zahl wesentlich höher, als durch die gewerbliche Nutzung derzeit erzeugt. Allerdings muss eine Entwicklung bzw. Nachnutzung im Bereich des SO 2 unterstellt werden. Hier ist damit keine verkehrsintensive Nutzung möglich.

3.3.6 Umgang mit schädliche Bodenveränderungen

„Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan bereits vor Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann, ob die Behandlung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft zu setzen ist.

Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen ... sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigen Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot planerischer Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist“. (Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, ARGEBAU).

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan vor Behandlung der Bodenbelastungen in Kraft zu setzen.

Durch Festsetzung der Umsetzung der Maßnahme Bau der Planstraße A und des Regenwasserrückhaltebeckens im Plangebiet nach Maßgabe der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Zwickau im Bebauungsplan ist sichergestellt, dass von diesem Bereich keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen. Außerdem werden durch die festgesetzte Einzäunung der Flächen E1 und E2 diese vor Betreten geschützt und keine Pflegemaßnahme sondern eine sukzessive Entwicklung festgesetzt. Somit wird hier der mögliche Wirkpfad Boden / Mensch bzw. Boden / Pflanze / Mensch, unterbunden.

Wie bereits ausgeführt, wurden in der Vergangenheit im Gebiet bereits Erkundungen zu schädlichen Bodenveränderungen durchgeführt.

Ein Großteil des Plangebietes ist als „Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen“ in der Planzeichnung gekennzeichnet und wurde bereits umfangreich untersucht. Hieraus

resultieren unter anderem die Festsetzungen für Flächen, deren Böden wesentlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Es ist bekannt, dass bei Umsetzung der Bauvorhaben mit entsprechend höheren Gründungs- und Entsorgungsaufwendungen gerechnet werden muss. Die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der notwendigen Bodenbehandlungen ist somit ebenfalls gegeben.

Damit sind eine Verlagerung und die rechtliche Umsetzung des Umgangs mit den Belastungen in das darauffolgende Verwaltungsverfahren gegeben.

Ein, im nachgeordneten Verfahren, nicht lösbarer Nutzungskonflikt ist nicht erkennbar.

Auch die kürzlich erfolgten Untersuchungen im Bereich der Salzlagerhalle

(Fläche A 2) ergab, dass hier keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Die Fläche wird als private städtische Grünfläche als Sukzessionsfläche auf Rohboden entwickelt und soll vor unbefugtem Betreten durch Abpflanzen oder Einzäunen geschützt werden.

3.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen geben die Grundzüge der städtebaulichen Planung und damit den Rahmen für die langfristige Entwicklung des Gebietes vor. Die Festsetzungen als Handlungsrahmen lassen gleichzeitig einen städtebaulich und funktionell akzeptierbaren Spielraum bezüglich der inneren Struktur des Sondergebietes JVA. Die Entscheidung, wo innerhalb dieses Gebietes die unterschiedlichen Funktionen verortet werden, liegt bei der weiteren Planung. Grundlegende, entscheidungsbildende Faktoren von öffentlichem Belang, wie Bebaubarkeit und Immissionsschutz werden im Bebauungsplan abgebildet.

Bei räumlichen Überlagerungen von mehreren Begrenzungslinien sind diese aus Gründen der Übersichtlichkeit mit geringfügigem Abstand nebeneinander dargestellt. Das betrifft:

- Versorgungsleitungen und Straßenbegrenzungen,
- Versorgungsleitungen und Umgrenzung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB sowie Flächen für Auffüllungen und Flächen nach §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB

3.4.1 Zweckbestimmung, Art und Maß der Nutzung

Gemäß § 11 Abs.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung festzusetzen.

Hinsichtlich der Zweckbestimmung und Art der Nutzung wurden im Plangebiet die Teilgebiete (SO1, SO 1.2, SO 2) untergliedert.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur maximalen Größe und Überbaubarkeit der für die o.g. Art der Nutzung zur Verfügung stehenden Fläche getroffen.

Damit wird der städtebaulich und funktionell vertretbare Nutzungsumfang des Standortes als Rahmen für die weitere Entwicklung vorgeschrieben.

Zum Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- die Grundflächenzahl GRZ bzw. die Grundfläche (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und
- die Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- die maximale Höhenentwicklung von Bauwerken, bezogen auf HN (gem. § 18 BauNVO)

Ohne diese Festsetzungen würde das Ortsbild und das Landschaftsbild, insbesondere in Hinblick auf die benachbarten kleinstrukturierten Nutzungen, unzumutbar beeinträchtigt werden.

SO 1.1 – Sonstiges Sondergebiet Justizvollzugsanstalt (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete sind Gebiete, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheiden. (Zur Erläuterung: Gebiete nach den §§ 2-10 Bau NVO sind Kleinsiedlungsgebiete, Wohngebiete mit unterschiedlicher Ausprägung, Dorfgebiete, Mischgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete, sowie Sondergebiete, die der Erholung dienen).

Im Folgenden werden die sonstigen Sondergebiete lediglich als „Sondergebiet“ bezeichnet.

Zweckbestimmung

Das Sondergebiet SO 1.1. dient der Unterbringung der Bauten und Anlagen einer Justizvollzugsanstalt

*Art der baulichen Nutzung**Zulässig sind:*

die Unterbringung von Gefangenen einschließlich aller dieser Funktion dienenden notwendigen Gebäude und baulichen Anlagen.

Dies betrifft insbesondere Gebäude und Anlagen der zeitweisen Unterbringung, der gewerblichen Tätigkeit, Bildung, Kultur, Sport und Freizeit, soweit die gesetzlichen Bestimmungen des Schutzes vor Lärmimmissionen eingehalten werden.

Zulässig sind

- *die gemäß § 14 Abs.2 BauNVO der Versorgung und Abwasserableitung des Gebietes dienenden Nebenanlagen.*

Mit der Festsetzung soll die Nutzung als Justizvollzugsanstalt mit allen den dafür notwendigen vielfältigen Funktionen und Nutzungen gesichert werden. Dabei muss davon ausgegangen werden, dass außer Gebäuden für den zeitweisen Aufenthalt auch Gebäude für die soziale Betreuung der Insassen, Gebäude für gewerblichen Betrieb und Bauwerke und Anlagen für Sport, Freizeit, Kultur und Bildung, Bestandteil einer JVA sind. Außerdem werden Büro- und Sozialgebäude für die Bediensteten, technische Anlagen, Erschließungsflächen und -anlagen etc. notwendig.

In der Summe dieser unterschiedlichsten Teilnutzungen einer JVA sind die gesetzlich vorgeschriebenen schalltechnischen Anforderungen einzuhalten. Dies betrifft sowohl schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des JVA-Geländes (Lärmeintrag DB-Strecke und ehemalige FIS) als auch die Berücksichtigung schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung.

Mit der Zulässigkeit der Anlagen für die Versorgung und Abwasserableitung des Gebietes dienende Nebenanlagen wird die Gebietsversorgung abgesichert.

*Maß der baulichen Nutzung**Maß der baulichen Nutzung*

Die zulässige Grundflächenzahl und Geschossigkeit für alle nach 1.2.2 zulässigen baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhe über HN wird als Höchstmaß festgesetzt und bezieht sich auf die Oberkante Gebäude, das heißt auf die HN-Höhe von First bzw. Attika. Für die Sicherheit der zulässigen Nutzung notwendiger Antennen und Sendeanlagen sind von dieser Begrenzung ausgeschlossen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt die bauliche Auslastung im SO 1 auf ein auf die städtebaulich-strukturelle Entwicklung der JVA in Verbindung mit der

Umgebungsbebauung abgestelltes verträgliches Maß. Die Grundflächenzahl 0,6 wurde aus der Erwägung der gemischten Nutzung von zeitweiliger Unterbringung und gewerblicher, kultureller, Verwaltungsnutzung etc. (s.a. Art der Nutzung) heraus festgesetzt. Die Begrenzung der Baukörperhöhe erfolgt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der Bebauung auf ein städtebaulich- und landschaftsverträgliches Maß. Die Festsetzung erfolgte in dieser Form, da aufgrund der gemischten Nutzung nicht von durchschnittlich üblichen Geschöbshöhen ausgegangen werden kann und da die Festsetzung einer Bauhöhe, bezogen auf die Umgebung aufgrund nicht genau definierbarer Höhenbezüge nicht sinnvoll ist. Daher wurde als Mittel zur Begrenzung der baulichen Kubatur auf dem Grundstück die Festsetzung einer absoluten Höhe als Obergrenze der Bebauung gewählt, um den differenzierten Nutzungsansprüchen und der baulichen Umgebung gerecht zu werden. Die Obergrenze der Bebauung definiert sich dabei als Firsthöhe bzw. Oberkante Attika. Die Höhenfestsetzung bedeutet bezogen auf die mittlere Geländehöhe des Grundstücks z.B. die Zulässigkeit einer ca. 16 m hohen Halle oder 5-geschossiger Bebauung mit Attika.

SO 1.2 Sonstiges Sondergebiet Justizvollzugsanstalt (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Funktionen des Justizvollzugs

Zulässig sind die Unterbringung von Gefangenen, sowie die Unterbringung von damit in Zusammenhang stehenden sozialen Einrichtungen sowie Einrichtungen der Landschaftspflege und des Gartenbaus einschließlich aller für diese Nutzungen notwendigen Gebäude und baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen sowie Anlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl und Geschossigkeit für alle nach 1.2.2 zulässigen baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von max. 0,4 und einer maximalen Geschossigkeit von 4 Geschossen begrenzt die flächenmäßige Inanspruchnahme des Grundstücks am Übergang zum Friedhof und den Kleingärten, lässt jedoch über die Geschossigkeit ausreichend Raum für die Unterbringung der festgesetzten Nutzungen.

Sonstiges Sondergebiet SO 1.3 - JVA-Vorplatz (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von dem Justizvollzug dienenden Funktionen.

Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind

die Unterbringung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge aller Art und für Fahrräder, die Unterbringung von der Zugangskontrolle und der Information dienenden Gebäuden und Anlagen sowie von maximal 70 m² Verkaufsraumfläche einschließlich aller für diese Nutzungen notwendigen Gebäude und baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen. Zulässig sind außerdem die Umsetzung des denkmalgeschützten Wasserturms aus SO 1.1 in diese Fläche sowie bauliche Anlagen für den Artenschutz.

Die für den Betrieb der JVA bauordnungsrechtlich notwendigen Parkplätze einschließlich der Fahrradparkplätze sowie Parkplätze für Motorräder müssen aus Sicherheitsgründen außerhalb des unmittelbaren Geländes der JVA untergebracht werden. Dies betrifft sowohl die Stellplätze für Bedienstete als auch die für Besucher der JVA. Dies ist die Hauptnutzung der Fläche. Für die Zugangskontrolle, insbesondere der Verwahrung von Gegenständen, die nicht in das JVA-Gelände hineingebracht werden dürfen, wird ein Gebäude zur Unterbringung der Schließfächer notwendig. In diesem Gebäude soll außerdem die Möglichkeit für die Betreibung eines „Gitterladens“ bestehen, in dem Erzeugnisse der JVA verkauft werden. Bauliche Anlagen für den Artenschutz dienen z.B. dem Ersatz von Nistmöglichkeiten für gebäudebewohnende Vögel (Vogeltürme, Vogellaternen). Der denkmalgeschützte Wasserturm als eines der letzten Wahrzeichen der langjährigen industriellen Nutzung des Areals wird in diesen öffentlich zugänglichen Bereich umgesetzt und damit langfristig in seinem Bestand gesichert.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche für alle nach 1.3.2 zulässigen baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Eingeschossige Überdachungen und Bauwerke sind zulässig, wenn ihre Grundfläche in Summe 300 m² nicht überschreitet. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Bauwerke des Artenschutzes.

Die flächenmäßige Ausdehnung der Nutzung des Geländes wird durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche für alle im SO 1.3 zulässigen Nutzungen geregelt. Mit der Festsetzung bleibt genügend Gestaltungsraum für die Anordnung der auf der Fläche zulässigen Nutzungen.

Für Fahrrad- und Motorradstellplätze soll die Möglichkeit einer Überdachung bestehen. Für die Unterbringung von Schließfächern und Gitterladen ist ein eingeschossiges Gebäude zulässig. Insgesamt ist die Fläche von Überdachungen und Bauwerken auf 300 m² begrenzt. Damit soll abgesichert werden, dass sich der städtebauliche Schwerpunkt der Bebauung auf das Kerngeländes der JVA konzentriert. Für die Bauten des Naturschutzes und den Wasserturm gilt die Einschränkung auf die Eingeschossigkeit nicht.

SO 2 Sonstiges Sondergebiet Bildung, Kultur, Verwaltung und medizinische Einrichtungen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Bildungs- und Kultureinrichtungen, Einrichtungen der medizinischen Betreuung und Verwaltung.

Art der baulichen Nutzung

Unterbringung von Einrichtungen der Bildung, Medizin sowie kulturelle Einrichtungen und Einrichtungen der Verwaltung einschließlich aller dieser Funktion dienenden Gebäude und baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen, soweit die gesetzlichen Bestimmungen des Schutzes vor Lärmimmissionen eingehalten werden.

Mit diesem Nutzungsspektrum soll eine Nachnutzungsoption vor allem für das denkmalgeschützte ehemalige Berufsschulgebäude, aber auch für die weiteren, in diesem Bereich zur Verfügung stehenden Flächen, gefunden werden.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der zukünftigen JVA und in der Nähe von Wohngebäuden soll eine Nutzung erfolgen, die nicht so sensibel ist, dass sie Einschränkungen für den Betrieb der JVA verursacht.

Gleichzeitig darf von ihr kein störender Einfluss (z.B. Lärm) auf die benachbarte Wohnbebauung bzw. die schutzwürdigen Nutzungen der JVA ausgehen. Einbezogen in diese Überlegungen sind auch die durch die Nutzung verursachten Verkehrsbewegungen.

Insgesamt sind nur Nutzungen zulässig, die die gesetzlich vorgesehenen Grenzwerte des Lärmschutzes einhalten.

Zur ausnahmsweisen Nutzung gilt das für SO.1.1. Ausgeführte.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl und Geschossigkeit aller nach 1.3.2 zulässigen baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 als Obergrenze der vorgesehenen Nutzung, der baulichen Umgebung angemessen, festgesetzt.

3.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Sonstige Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3 und SO 2

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3 und SO 2 sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen und Dachvorsprünge bis zu 2,00 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Damit wird der mit der Konkretisierung der Planung notwendige Entscheidungsspielraum zugelassen. Die Baugrenze beschreibt die maximale mögliche Ausdehnung der Bauten der JVA.

Über die Baugrenzen hinausgehende untergeordnete Bauteile können in einer Tiefe bis zu 2 m zugelassen werden. Damit werden Vorsprünge, Vordächer usw. möglich.

3.4.4. Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche der SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 sind Anlagen, die der Sicherheit und der Wartung der vorgenannten SO dienen, zulässig.

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen in den SO sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich zwischen Baugrenze und Gebietsrand der SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 können, entsprechend dem Nutzungszweck, Anlagen zur Überwachung und für die Sicherung der JVA, z.B. Beleuchtung, Masten mit Kameras, Alarmanrichtungen usw. installiert werden.

Die zeitnahe Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dient der Durchgrünung des Gebietes insgesamt, dem Einfügen in die Umgebung und der schnellen Funktionsfähigkeit ökologisch wirksamer Faktoren, wie Entwicklung der

Bodenfunktionen, Entwicklung der Biotopfunktionen, Habitatentwicklung, Stadtklimawirksamkeit usw.

3.4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Flächen für Gewinnung von Bodenschätzen gem. § 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

Das Bergwerksfeld der Fa. Wienerberger, welches mit einem kleinen Teil im Norden des Baugebietes angeschnitten wird, darf ebenfalls nicht bebaut werden. Für den Bereich des Bebauungsplans, hier die Überbauung mit der zu verlegenden Bülaustraße, liegt allerdings eine Zustimmung des Oberbergamtes vor.

3.4.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrserschließung des JVA-Geländes erfordert die Anlage einer neuen Erschließungsstraße.

Die zu erwartende Verkehrsbelastung setzt sich aus dem durch Bedienstete, Besucher, Ver- und Entsorgern und Gewerbe erzeugtem Verkehr zusammen.

Die Einschätzung des Verkehrsaufkommens s. unter 3.3.3.

Die Festsetzung der neuen Zufahrtsstraße, die bauzeitlich auch als Baustraße dienen wird, lässt im nordwestlichen Teil noch planerischen Spielraum. Dies ist hier notwendig, da der öffentliche Straßenraum in Abstimmung mit dem Eingangsbereich zur JVA entwickelt werden muss. Aus Sicherheitsgründen sind Funktionen, wie Warte- und Wendebereiche für PKW nicht im unmittelbaren Eingangsbereich abbildbar.

Die Zufahrt zu den Kleingartenanlagen bleibt in der jetzigen Form erhalten, ebenso wie die Pflegezufahrt zum Friedhof. Beide binden an die Planstraße A an. Die Anbindung der nach Südosten verlaufenden Zufahrt zu den Anlagen der DB Netz AG erfolgt über einen ausreichend großen Radius, so dass diese auch für LKW mit Anhänger nutzbar ist. Die DB benötigt diese Zufahrt dauerhaft für die Andienung ihrer Liegenschaften.

Die Bülaustraße wird mit einer Trassenbreite von 7 m festgesetzt, um auch hier eine Variabilität im Ausbau zu erhalten. Geplant sind hier kein Komplettausbau, sondern lediglich Ausweichstellen für den Begegnungsverkehr LKW / LKW, der durch die bisherige Ausbaubreite nicht aufgenommen werden kann. In die Planzeichnung wurde eine Skizze zum Verständnis eingefügt.

Die Bülaustraße wird im Bereich des ehemaligen RAW-Parkplatzes in ihrem Verlauf begradigt (beschreibt zur Zeit eine Schleife um den Parkplatz) um die Befahrbarkeit, vor allem die Kurvenradien, zu verbessern.

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurde der Fußweg im Bereich des ehemaligen Wirtschaftsweges, bis zur Bülaustraße festgesetzt. Dieser besitzt Bedeutung als fußläufige Verbindung vom Ortskern Marienthal in Richtung Olzmannstraße und zu den Kleingärten.

3.4.7 Festsetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der Abfluss des auf den Dächern der Gebäude und den befestigten Flächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallenden Niederschlagswassers ist durch Maßnahmen der Regenrückhaltung zu vergleichmäßigen.

Die Einleitung der im Gebiet anfallenden Niederschlagswässer erfolgt zum Teil in die Vorflut Mittelgrundbach (Planstraße A) und zum Teil in das öffentliche Entwässerungsnetz.

Um Abflussspitzen abzuf puffern und damit eine Überlastung der Gewässer und der öffentlichen Kanalisation zu vermeiden, wird für den gesamten Geltungsbereich Regenrückhaltung festgesetzt. Damit kann zum einem der Abfluss verzögert und vergleichmässigt werden, zum anderen kann die Rückhaltung zur Absicherung des Löschwasserbedarf beitragen. Rückhaltemaßnahmen sind außer der Anlage von ober- oder unterirdischen Zisternen, Staurohren, Teichen usw. auch die Anlage von Gründächern und gedichteten Rigolen. Die Art der Maßnahmen ist in der konkreten planerischen Umsetzung zu bestimmen.

Außerdem erhält die Zufahrtsstraße ein Rückhaltebecken. Wasserwirtschaftliche Anlagen, wie Regenrückhaltebecken, benötigen eine wasserrechtliche Genehmigung, die Einleitung in ein natürliches Gewässer sowie die Bauwasserhaltung die wasserrechtliche Erlaubnis. Diese ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Alle Stellplätze und untergeordnet genutzte befestigte Flächen, wie Fußwege und Feuerwehrflächen in den SO 1, 1.2, 1.3 und SO 2 sind maximal mit einem Abflussbeiwert von 0,5 zu versiegeln.

Für die Flächen A 1, A 2 und A 3 sind Durchwegungen mit einer max. Breite von 2,5 m und einem max. Abflussbeiwert von $\varphi=0,3$ zulässig.

Festsetzung der Abflussbeiwerte:

Die Festsetzung der Abflussbeiwerte für befestigte Flächen dient der Erhaltung der Grundwasserneubildung in Plangebiet. Mit der Umsetzung der Planung werden ursprünglich überbaute Flächen wieder in Anspruch genommen und teilweise wieder versiegelt. Es werden Flächen entsiegelt, andere neuversiegelt. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der unversiegelte Flächenanteil mindestens so groß ist, wie im ursprünglichen Bestand. Bei der Festsetzung des Abflussbeiwertes wurde auf die Tabelle 9 der DIN 1986-100 abgestellt. Der Abflussbeiwert wurde als Bemessungsgrundlage herangezogen, da damit eine eindeutige Bewertung, unabhängig von der Festsetzung von Material oder technischer Ausführung möglich ist.

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Standortspezifika (Auffüllungen, Altlastenverdacht) eine gezielte Versickerung z.B. in Form von Rigolensystemen oder Schluckbrunnen nicht möglich ist, da somit ggf. eine Schadstoffmobilisierung und Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgen kann.

3.4.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Zur unterirdischen Führung der im Plangebiet nachrichtlich übernommenen bzw. der geplanten Leitungen werden Leitungsrechte festgesetzt.

Für die im Plangebiet nachrichtlich übernommenen und neu zu bauenden Hauptversorgungsleitungen der Wasserwerke Zwickau, der Zwickauer Energieversorgung und anderer wird eine von jeglicher Überbauung und von Baumpflanzungen freizuhaltende Fläche als Leitungsrecht festgesetzt.

Die Breite des Leitungsrechtes richtet sich nach der jeweiligen Leitungsdimension und den Vorgaben des jeweiligen Versorgungsunternehmens.

Gleiches gilt für die festgesetzten Trassen (lfr 1 und lfr 2) für die stadttechnische Versorgung der westlich angrenzenden Flurstücke der DB.

Die Führung von Versorgungsleitungen, hier vorhandene Haupttrinkwasserleitung DN 500 und Mittelspannungskabel mit Hauptversorgungsfunktion wurden nachrichtlich grafisch dargestellt.

In den Bereichen der Querung zu erwartender nichtöffentlicher, auch städtischer Grundstücksflächen ohne festgesetzte öffentliche Nutzung wurden entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

Für die mögliche Nutzung dieser Fläche gelten die Vorgaben der jeweiligen Versorgungsträger.

Von Bebauung freizuhalten sind im Wesentlichen Leitungstrassen mit ihren jeweiligen Schutzstreifen, wie die 10 kV-Trassen der ZEV, die Trinkwasserleitung DN 500 der WWZ und der geplante Korridor zur Verlegung der Gasleitung. Weiterhin sind die im Zuge der Entflechtung der Infrastruktur zwischen zukünftigem JVA-Gelände, ehemaligem FIS-Areal und DB notwendigen Leitungsumverlegungen als Korridore frei zu halten.

Im Bereich des ltr1 sind offene Regenwasserrückhalteinrichtungen zulässig, soweit sie den wasserrechtlichen Vorgaben genügen (gedichtete Gräben, Rigolen). Die Oberflächenausbildung erfolgt gemäß grünordnerischer Festsetzung 3.5

Die Entwässerungskonzeption sieht eine Regenrückhaltung im westlichen Bereich der JVA vor, gekoppelt mit einer gedichteten Rigole im Bereich der Fläche A 2/ Leitungsrecht 1. Damit kann das Rückhaltevolumen vergrößert werden.

Gezielte Versickerung ist aufgrund des aufgefüllten Geländes und der Altlastensituation nicht möglich.

Als 2. Zufahrt für den Katastrophenfall ist ein Geh- und Fahrrecht (gf 1) für Feuerwehr, Polizei und Rettungskräfte als Verbindung zwischen Bühlastraße und Planstraße A festgesetzt. Die Zufahrt ist mit einer begrünbaren Befestigung auszubauen. Der allgemeine Gebrauch ist durch wirksame Maßnahmen zu unterbinden.

Das Geh- und Fahrrecht für Polizei, Feuerwehr und Rettungskräfte wurde festgesetzt, um im Katastrophenfall eine effiziente Evakuierung des Plangebietes zu ermöglichen. Im Falle einer Unpassierbarkeit der Planstraße A oder Zugangseinschränkungen in diesem Bereich, kann damit eine Notzufahrt gesichert werden. Auch unter dem Aspekt, dass sich das Plangebiet im Wirkungsbereich einer der Störfallverordnung unterliegenden Betriebs befindet, ist diese Festsetzung sinnvoll.

3.4.9 Festsetzungen für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Für den Bereich der Planstraße A und des dazu gehörenden Hochwasserrückhaltebeckens gelten die Vorgaben der Stellungnahmen des Landratsamtes Zwickau Az. 1394-720-330-4108/14 und Az. 9630/15 zum Umgang mit den schädlichen Bodenveränderungen in diesem Bereich.

Die Planstraße A und das Rückhaltebecken befinden sich im Bereich der ehemaligen Altablagerung 6700/0056 (Betriebsdeponie RAW-Gelände). Hier wurde eine ehemalige Lehmgrube mit Abfällen verfüllt. Die Stellungnahmen des Landratsamtes legen den weiteren Untersuchungsbedarf und den Umgang mit den Stoffen sowie eine gutachterliche Begleitung fest.

Bei Einhaltung dieser Maßgaben ist davon auszugehen, dass keine Gefährdungen / Konflikte für und durch die geplante Maßnahmen sowie Nutzungen erfolgen.

Für die Flächen SO1.1; SO1.2 und SO1.3, die ebenfalls Bestandteil der Altlastenverdachtsfläche „RAW Zwickau“ AKZ 67000102 sind, wurden mit dem Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB) bereits der prinzipielle Umgang mit der Altlastenproblematik im Zusammenhang mit dem Neubau der JVA abgestimmt. Konkrete Festlegungen existieren insbesondere schon zu den notwendigen Maßnahmen im Zuge der Baufeldfreimachung.

3.4.10 Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet sind mit Umsetzung der Planung öffentliche und private Grünflächen vorgesehen.

Öffentliche Grünflächen

Mit der Umstrukturierung des Plangebietes entstehen Grünflächen, die in öffentlicher Hand verbleiben und öffentlich zugänglich sind. Diese sind zum Großteil mit Pflanzgeboten bzw. mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 1a BauGB) verbunden. Diese werden unter Punkt 3.5.3. Grünordnerische Festsetzungen beschrieben.

Verkehrsgrün

In der Planzeichnung wurden mit Verkehrsgrün verkehrsbegleitende Grünflächen bezeichnet, die im Zuge der Anlage der Verkehrsflächen entstehen und teilweise Funktionen dieser, z.B. Entwässerung, aber auch andere technische Funktionen, wie z.B. übererdete Löschwasserbehälter oder Regenrückhalteanlagen, aufnehmen können.

Sie dienen der Einbindung der Verkehrsflächen in das Umfeld und der Strukturierung des Gebietes. Bei der Anlage dieser Flächen sind die Belange der Verkehrssicherheit, z.B. Sichtbeziehungen, Leitungstrassen sowie die Gründungsbereiche der Straße zu beachten (Festsetzung s. Pkt. 3.5.3.4).

Grünflächen mit Zweckbestimmung Kleingartenanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Kleingärten auf DB-Fläche. Diese haben langfristig Bestand.

Die Kleingartenanlage „Gute Hoffnung“ (außerhalb Plangebiet) wird durch den Bau der Planstraße A beeinträchtigt. Der Ersatz für die aufzugebenden Gärten erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften.

Grünflächen mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit

Hier befinden sich Kegelbahn und Sportlerheim des ESV Zwickau. Diese Nutzung entspricht der Festsetzung. Die Baulichkeiten genießen Bestandsschutz.

Das ebenfalls auf der Fläche befindliche Wohnhaus besitzt ebenfalls Bestandsschutz. Generell ist jedoch aus städtebaulichen und funktionellen Gründen - es handelt sich hierbei um einen Fremdkörper in Bezug zur Sondergebietsnutzung und verinselte Bebauung - diese Nutzung aufgrund ihres Konfliktpotentials (z.B. Lärmschutz) nicht gewünscht.

3.4.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen und Erden und anderen Bodenschätzen

Aufschüttungen

In der Planzeichnung wurde eine Fläche F1 für Aufschüttungen gekennzeichnet. Für diese Fläche ist eine Auffüllung in einer definierten maximalen Endhöhe vorgesehen. Bei allen Auffüllungen ist das Verschlechterungsverbot des § 4, Absatz 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBSchG): „Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden“, grundsätzlich zu beachten.

„Schädliche Bodenveränderungen“ im Sinne des § 2, Abs.3 des BBSchG sind: „Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“

Auffüllfläche F1 JVA

Die Fläche befindet sich im südlichen Teil des Sondergebietes SO1.1. Hier befindet sich eine, sich fast über die gesamte Gebietslänge ziehende, Geländestufe mit einem Höhenunterschied von bis zu 7 m.

Das für die Auffüllung vorgesehene Gelände ist durch seine Vornutzung als Teil des ehemaligen RAW-Geländes mit versiegelten Flächen, Lagerflächen, Bebauungen usw. industriell vorgeprägt.

Natürliche Böden mit den entsprechenden Bodenfunktionen sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Eine Verschlechterung zur heutigen Situation ist bei einer Auffüllung der Flächen mit mineralischen Materialien, die den gesetzlichen Vorschriften (LAGA) entsprechen, nicht zu erwarten.

Dieser Höhengsprung schränkt die Bebaubarkeit des JVA-Geländes, unter den Aspekten der besonderen Nutzungsanforderungen und Sicherheit, stark ein. Die bereits beschriebene Nutzungsbandbreite des Geländes bedingt die Bereitstellung größerer, zu unterschiedlichen Nutzungseinheiten zugeordneten Abstell- und Lagerflächen sowie anderer, untergeordnet genutzter Bereiche, die ggf. einer eingeschränkten Zugänglichkeit innerhalb des JVA-Geländes unterliegen können. Das relativ langgestreckte, schmale Gelände wird daher um die mit der Auffüllung F1 gewonnene Fläche verbreitert. Damit wird ein Teil der Flächen unterhalb des Höhengsprunges direkt für die Nutzung des SO1.1. erschlossen. Die maximale Höhe der Auffüllung wurde mit 305,6 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht annähernd der Höhe der nördlich anliegenden Böschungsoberkante.

Abgrabungen

Eine Fläche für Abgrabungen stellt das Bergwerksfeld der Fa. Wienerberger dar, welche bereits unter Punkt 3.4.3 erwähnt wurde. Hierfür liegen im Oberbergamt zur Zeit keine Anträge für eine bergbauliche Tätigkeit vor.

3.5 Grünordnung

Gesetzliche Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Im §11, Abs.3 BNatSchG wird das Verhältnis von Baurecht zu Naturschutzrecht geregelt.

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Im § 7 des SächsNatSchG wird der Status der Grünordnungsplanung als ökologische Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung geregelt.

3.5.1 Beschreibung der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Umgang mit der Eingriffsregelung

Der § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes regelt den Eingriffsbegriff; „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“

Im § 9 Abs.1 SächsNatSchG werden die Eingriffstatbestände aufgelistet.

Zur Veränderung der Gestaltung und Nutzung von Grundflächen zählt z.B. die Wiederinanspruchnahme rückgebauter Flächen durch Bebauung und die Errichtung von Verkehrsanlagen, Versorgungsleitungen etc. im Außenbereich. Damit wäre mit der planerischen Zielstellung ein Eingriffstatbestand (§ 9 Abs.1.Ziffer 2 und 4) gegeben.

Das Plangebiet befindet sich jedoch im planerischen Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wurden dennoch in Abstimmung mit dem Bauplanungsamt und dem Umweltbüro der Stadt Zwickau als Eingriff behandelt und dementsprechend bilanziert.

Grund dafür ist die Größe des Gebietes und die absehbaren Auswirkungen der Nachnutzung. Zudem soll für den bereits wiederholten, großflächigen Eingriff in zusammenhängende ruderale Biotop ein akzeptabler, auch strukturell wirksamer Ausgleich der Flächen und der Biotoppotentiale erreicht werden. Die unterschiedlichen Biotopbereiche können somit langfristig in ihren Entwicklungszielen gesichert werden. Dementsprechend wird in der Folge die Eingriffsregelung angewandt.

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

Die geplanten Nutzungen, insbesondere die der JVA bedingen eine großflächige Inanspruchnahme von ursprünglich industriell und gewerblich genutzten, bebauten bzw. versiegelten Flächen. Die Inanspruchnahme geht einher mit, aufgrund der spezifischen geplanten Nutzung, unterschiedlich zu bewertenden Versiegelungen / Versiegelungsgraden und mit mehr oder weniger intensiv unterhaltenen Grünflächen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl für das Sondergebiet JVA und der in den angrenzenden Bereichen vorgesehenen großflächigen Entsiegelung und Entwicklung eines Grünzugs mit unterschiedlichen Strukturen wird insgesamt die in den Zielen der Grünordnungsplanung beschriebenen Vernetzung der Grünflächen erreicht. Insbesondere zum Kern von Mariantal und zur Feldflur Richtung Brand wird eine nachhaltige Eingrünung geschaffen.

Mit der Umsetzung der Planungsziele sind folgende Auswirkungen im Plangebiet verbunden:

a) Boden

Mit der Nachnutzung von ehemals stark beanspruchten industriellen / gewerblichen Flächen wird grundsätzlich dem Entzug natürlicher und leistungsfähiger Böden vorgebeugt. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden. Insbesondere im Bereich der ehemaligen Parkplätze an der Bülastraße ist eine großflächige Entsiegelung und nachfolgende Begrünung vorgesehen. Gleichzeitig werden aber auch mittlerweile stark ruderalisierte, früher teilweise befestigte bzw. als Abstandsgrün anzusprechende Flächen, bei denen eine beginnende Pedogenese unterstellt werden muss, wieder in Anspruch genommen. Das heißt, dass hier die natürliche Bodenentwicklung und Regeneration dauerhaft unterbunden wird.

b) Wasser / Grundwasser

Grundwasser

Die geplante Flächeninanspruchnahme ist nicht größer als die ursprüngliche Versiegelung. Daher ist keine negative Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes zu erwarten.

Oberflächenwasser

Eine Erhöhung des Regenwasserabflusses aus den bebauten Kernbereichen ist nicht zu erwarten. Aufgrund der durch die Festsetzungen einer GFZ eingeschränkten Überbaubarkeit und der großflächigen Entsiegelung, sowie der Festsetzung einer Regenrückhaltung für das gesamte Plangebiet ist eher von einer Reduzierung auszugehen. Entsprechend der Ergebnisse der Entwässerungskonzeption wird die Einleitmenge in den Brander Bach gegenüber dem Ist-Zustand reduziert. Eine Einleitung in den Mittelgrundbach erfolgt lediglich für die Tageswässer der Zufahrtsstraße. Hier wurde ein Regenrückhaltebecken standörtlich festgesetzt, um Entwässerungsspitzen abzupuffern.

Verlust von Lebensraum

Mit dem Abbruch der vorhandenen Substanz und der baulichen Inanspruchnahme der Rückbauflächen, aber auch eines Teiles der Ruderalflächen geht ein Verlust von Lebensraum einher. Die teilweise offenen Gebäude sind Lebensraum für gebäudebewohnende Vögel und Fledermausarten und die offenen Brachflächen Lebensraum der Zauneidechse und Ödlandschrecken. Diese Lebensräume gehen, ebenso wie Lebensraum und Nahrungshabitate von Strauchbrütern, Insekten und Kleinsäugetern, teilweise verloren.

c) Auswirkungen auf das Klima

Eine Veränderung des Mikroklimas und der lufthygienischen Ausgleichsfunktion (Filterwirkung, Luftbefeuchtung, Fixierung von Kohlendioxid, Staubbindung und Sauerstoff-Bildung) ist aufgrund dessen, dass die Versiegelung nicht erhöht wird, nicht zu erwarten. Durch zusammenhängende, intensiv bewachsene Flächen ist eher ein klimatischer Ausgleich und eine Verbesserung der Gesamtsituation, vor allem bezüglich der Staubbindung, zu erwarten. Die in diesem Gebiet vorhandenen Luftaustauschbahnen Umland / Stadt verlaufen weiter südlich über dem Gleisbereich.

d) Emissionen / Immissionen

Die Nachbarschaft zur DB-Gleisstrecke und des Gewerbeareals der ehemaligen FIS, für das eine Nachnutzung unterstellt werden muss, bedingt Einwirkungen von Betriebs- und Schienenlärm auf das Plangebiet, insbesondere auf das Sondergebiet JVA. Gleichzeitig emittiert dieses, bedingt durch die Nutzung von Teilflächen, z.B. für Sport und Gewerbe und das erzeugte Verkehrsaufkommen, Lärm. Insgesamt muss aber davon ausgegangen werden, dass die den Standort zum Großteil umgebende Mauer auch hier eine gewisse Schutzfunktion besitzt.

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

e) Landschaftsbild

Das gesamte Gelände ist bisher städtisch-industriell vorgeprägt. Signifikante Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Störend wird die durchgehende Umfassungsmauer wirken. Die geplante Bebauung wiederum wird, gemessen an Höhe und überbaubarer Fläche in das Gesamtgelände die Altbebauung nicht wesentlich überragen. Die komplette Abschottung des Geländes nach außen wird allerdings zur Einschränkung von Blickbeziehungen und Raumerleben führen.

Die Zufahrtsstraße wird auf einem Damm geführt und stellt insofern ebenso einen Eingriff in die Erlebbarkeit der Landschaft dar. Die zu schaffenden Grünflächen binden sowohl die JVA als auch die Straße in die durchgrünte Umgebung ein.

f) Sachgüter, Kulturgüter

Mit dem Rückbau der Industriebauten werden Sachgüter vernichtet. Mit der Neubebauung Sachgüter geschaffen. Die im Plangebiet vorhandenen mobilen Kulturgüter der historischen industriellen Ausstattung des Reichsbahnausbesserungswerkes werden mit dem Rückbau gesichert und ausgelagert. Die Gittermasten werden umgesetzt, die denkmalgeschützte Berufsschule erhalten. Der Umgang mit dem Wasserturm ist im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zu klären.

3.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Maßnahmen zur Vermeidung

- Nachnutzung einer Industriebrache und baulich vorgeprägten Standortes
- mit Planeintrag Festsetzungen zur Erhaltung vorhandene Bäume, Gehölzstrukturen und Gehölzflächen,
- mit Planeintrag Festsetzung der Erhaltung von Dauerkleingärten,
- Teilweise Nutzung vorhandener Straßen und Wege, wie Bülastraße, ehemalige Werksstraße, westliche Zufahrt zum ehemaligen RAW.

Maßnahmen zur Verminderung

- Entsiegelung und Begrünung großer zusammenhängender Flächen. Rückbau eines Großteils des ehemaligen RAW-Parkplatzes und der Umfahrt einschließlich Bushaltestelle. Rückbau und Begrünung aller Gebäude und Flächen zwischen Baufeld JVA und Böschung zu den Kleingärten / Bebauung. Mit der Vernetzung der Flächen kann eine langfristig stabile Biotopentwicklung ermöglicht werden.
- Textliche Festsetzung von Versiegelungsobergrenzen für einen Teil der befestigten Flächen.
- Mit Planeintrag Festsetzung von Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 1a BauGB), damit werden unversiegelte Flächen gesichert und für die Etablierung spezifischer Lebensräume (z.B. Zauneidechse) gesichert.
- Textliche Festsetzung mit der Möglichkeit, baulichen Ersatz für rückgebauten Lebensraum gebäudebewohnender Vögel zu schaffen.
- Festsetzung einer Regenwasserbewirtschaftung, damit Entlastung der natürlichen Vorflut und der öffentlichen Kanäle.

Bewertung des Eingriffs

Ein Eingriff ist nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. Die geplante Nutzung als Justizvollzugsanstalt sichert den ordnungsgemäßen Vollzug und ist damit eine Nutzung im öffentlichen Interesse.

Die durch die Maßnahmen bedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Insgesamt muss berücksichtigt werden, dass eine durch jahrzehntelange industrielle Nutzung belastete, bebaute und hoch versiegelte Fläche rückgebaut und neu bebaut wird.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind:

- Flächenversiegelung / Bodenentzug außerhalb des ehemaligen RAW-Geländes, z.B. durch den Bau der Straßen, Rückhaltebecken
- Flächenversiegelung / Bodenentzug innerhalb des ehemaligen RAW-Geländes, z.B. durch Stellplätze der JVA
- Entzug von Lebensraum durch die Entfernung von Biotopstrukturen, wie leerstehende Bausubstanz, Offenlandbereiche und Ruderalflächen

Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der Eingriff aufgrund der Art des Vorhabens und der festgesetzten Maßnahmen am Standort ausgeglichen werden kann.

In der Anlage 1.1 wurde die Bewertung des Plangebietes, die Auswirkung der Planung zusammengefasst und bilanziert. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

3.5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen werden die Belange der Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Ebene der Bauleitplanung umgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine nachhaltige ökologische Entwicklung des Gebietes und damit auch die Entwicklung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden kompensiert und eine nachhaltige Grünstruktur mit unterschiedlichen Lebensräumen entwickelt und vernetzt. Mit der Festsetzung von Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes, wird dieses gestalterisch und ökologisch aufgewertet.

3.5.3.1 Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan durch Einzel- bzw. Flächensignatur gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu erhalten und ihre Vitalität ist über die Dauer der Baumaßnahmen hinaus langfristig zu sichern.

Die Festsetzung dient dem Schutz der durch die geplanten Maßnahmen nicht betroffenen Vegetationsstrukturen als Lebensraum und wesentliches Element der geplanten Grünstruktur.

Die für die vorgezogenen Baumfällungen im Bereich Zufahrtsstraße gem. Gehölzschutzsatzung der Stadt Zwickau festgesetzten Ersatzpflanzungen wurden in die Flächen P1 und P2 sowie A3 integriert und damit standörtlich festgesetzt.

3.5.3.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Die vorhandenen, unterschiedlich wertigen Vegetationsstrukturen und Lebensräume mit zumeist ruderalem Charakter werden damit gesichert, etablierter Lebensraum erhalten und der durch den Vollzug des Bebauungsplans bewirkte Eingriff in Natur und Landschaft begrenzt.

Mit der allmählichen Entwicklung der Artenzusammensetzung wird dem Aspekt der Vernetzung, der außerhalb des JVA-Geländes gelegenen eher naturnahen Grünstrukturen Rechnung getragen. Dies führt letztlich zu stabileren Biotopstrukturen bzw. Habitaten, insbesondere für die hier vorkommenden Zauneidechsen und Vogelhabitate.

Erhaltungsfläche E1: Zustand: Ruderalfläche mit Gehölzaufwuchs

Erhaltungsfläche E1: Ruderalfläche mit Gehölzaufwuchs

Der Bereich ist als stufiges Wäldchen zu entwickeln. Die gesamte Fläche E1 ist durch Einfriedung vor dem Betreten zu sichern. Anlagen für den Artenschutz sind zulässig.

E1 besteht aus einer Ruderalfläche mit hohem Anteil an Aufwuchs. Die relativ große Fläche soll sich durch Unterlassen aller Pflege und Pflanzmaßnahmen sukzessive entwickeln. Es ist, ausgehend vom Standort und dem ökologischen Potential der Umgebung sowie der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation, anzunehmen, dass sich der Standort langfristig zum Laubmischwald entwickelt. Da es sich um eine relativ grundwasserferne Auffüllung handelt, werden sich vermutlich bevorzugt trockenresistente Arten, wie Hainbuche, Steineiche und Birke durchsetzen und die jetzt noch stark präsente Strauchschicht wird, bis auf die Randbereiche, insgesamt etwas zurückgedrängt. Damit kann langfristig ein komplexer und stabiler, gleichzeitig auch landschaftsbildender Lebensraum etabliert werden, der als Lebens- und Rückzugsbereich für Vogelarten, Insekten und Kleinsäuger dienen kann. Um die Entwicklung nicht zu gefährden sowie aus Sicherheitserwägungen, wurde eine Einzäunung der Fläche festgesetzt.

Erhaltungsfläche E2: Zustand: Teil des RAW-Geländes mit baulichen Resten

- *Erhaltungsfläche E2:*

Die Flächen sind als naturnahe Offenlandbereiche mit Gehölzinseln zu erhalten und zu entwickeln. Vorhandene Rohbodenbereiche sind zu belassen und als Lebensraum, insbesondere für Zauneidechsen zu entwickeln und während der Bauzeit zu sichern. Anlagen für den Artenschutz sind zulässig.

Die Fläche ist mittels Einfriedung vor Betreten zu schützen.

Die Fläche E2 befindet sich an der Grenze zum Bahngelände und besitzt zum Teil noch offene, unbewachsene Bereiche und ruderalisierte Flächen. Dieser Bereich ist Lebensraum der Zauneidechse und soll als solcher weiterhin für die umzusetzenden Individuen fungieren (FCS-Maßnahme Neuanlage essentieller Habitatsstrukturen an der Südgrenze der künftigen JVA). Im Gelände befinden sich noch bauliche Reste, wie z.B. alte Beton-Straßenplatten, die belassen werden. Außerdem sind hier noch Roh- bzw. Schotterböden aus der ehemaligen gleisnahen Nutzung zu finden. In die sukzessive Entwicklung des Geländes soll auch hier nicht eingegriffen werden. Damit wird sich auch diese Fläche allmählich zum Wald (Klimax) entwickeln, allerdings erheblich langsamer als E1. Ein ausgeprägtes Vorwaldstadium (Birke, Erle) ist aufgrund der durchlässigen, leicht erwärmten und wenig leistungsfähigen Böden wahrscheinlich. Damit kann der Lebensraum für die geschützte Art Zauneidechse über einen längeren Zeitraum erhalten werden. Mit der zunehmenden Verwaldung wird sich die Eidechsenpopulation in die angrenzenden, ähnlich strukturierten Bereiche der Bahnfläche verlagern. Es wird eingeschätzt, dass das Potential an Lebensräumen in der

unmittelbaren Umgebung der Fläche E2 ausreichend und geeignet, für die allmähliche Verlagerung der Population, ist.

Die Fläche E2 fungiert als Vernetzungstrittstein zu ähnlich und potentiell ähnlich strukturierten Flächen im Randbereich der Gleise außerhalb des Planumgriffs.

3.5.3.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

Alle mit Planeintrag festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten, zu schützen und zu entwickeln.

Die Festsetzung dient der Sicherung der langfristigen Unterhaltung der Pflanzmaßnahmen. Durch diese wird der mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans verbundene Eingriff kompensiert.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind standörtlich variabel, wenn dies aufgrund von Leitungsführungen notwendig wird.

Im Zuge des Bebauungsplanes werden für die Ver- und Entsorgung der Flächen notwendige Leitungen / Kanäle nicht geplant. Durch die Versorgungsträger werden i.d.R. Abstände von Pflanzungen zu Versorgungsleitungen gefordert. Diese sollen mit der Festsetzung möglich werden.

Anpflanzungsflächen P 1

Die aufstehende Bausubstanz ist komplett abzubauen und die Flächen sind zu entsiegeln.

Die Flächen sind an den Grundstücksgrenzen zur Kleingartenanlage mit 192 Großsträuchern (80-100 cm) als Ausgleich gemäß Bescheid AZ 36-45-08/08 5-15 zu bepflanzen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.

Bei der Fläche P1 handelt es sich um eine verbleibende Restfläche zur Gartenanlage. Diese soll von der Straßenfläche möglichst gut abgeschirmt werden.

Hier sollen die Ausgleichspflanzungen für den Bereich Zufahrtsstraße / Rückhaltebecken untergebracht werden.

Anpflanzungsfläche P 2

Die Fläche ist als Gehölzpflanzung mit 50% Deckung (Pflanzstärke 80-100 cm) als Ausgleich gem. Bescheid AZ 36-45-08/08 6-15 anzulegen und zu pflegen. Notwendige Pflegezufahrten dürfen einen max. Abflussbeiwert von $\phi=0,3$ besitzen.

Die Fläche befindet sich im Bereich der Straßenbaumaßnahme / Rückhaltebecken Straße und bildet den Übergang zum angrenzenden Ruderalbereich der DB-Fläche außerhalb des Planumgriffs.

Die durch den Bau der Straße beeinträchtigten Lebensräume werden hier an intakte Flächen angedockt, neu entwickelt. Aus dem vorhandenen ökologischen Potential in der Nachbarschaft kann diese Fläche zusätzlich bereichert werden.

Anpflanzungsfläche P 3

Die Fläche P 3 ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Geeignete einheimische Salix-Arten (Weiden) können zur Hangfestlegung verwendet werden.

Die Fläche besteht im Wesentlichen aus Böschung zur Planstraße „A“ und schließt an E1 an. Zukünftig soll eine einheitlich, dicht bewachsene Fläche mit Entwicklungsrichtung Wäldchen entstehen, wobei der Hangbereich eher als stufiger

Rand ausgebildet werden soll. Stark wurzelnde Pflanzen, wie z.B. Weidenarten und Wildrosen können zur Hangfestlegung eingesetzt werden.

Anpflanzungsfläche P 4

Die Fläche P 4 ist als Rasenfläche mit Baum- und Strauchgruppen (max. 20 % der Gesamtfläche) auszubilden. Die Unterbringung von max. 20 Stellplätzen einschließlich Zufahrt mit einem Versiegelungsgrad von $\varphi=0,6$ ist zulässig.

Die Fläche P 4 ist Teil des jetzigen Parkplatzes. Dieser soll rückgebaut und begrünt werden. Teile der Fläche sollen weiterhin als Stellplätze für den Friedhof zur Verfügung stehen (20 Stellplätze), allerdings mit einem begrenzten Versiegelungsgrad. Dieser wurde festgesetzt, um 1. die Versiegelung insgesamt niedrig zu halten, 2. einem möglichst zusammenhängenden Grüngürtel um die JVA zu entwickeln und 3. um die Einleitmengen in das öffentliche Netz zu begrenzen.

Gleichzeitig wird der Stellplatzbedarf des Friedhofs so abgesichert.

Pro 8 private und öffentliche Stellplätze ist ein Hochstamm / Laubbaum zu pflanzen.

Eine angemessene Durchgrünung des Gebietes, insbesondere in Hinblick auf die geplante Stellplatzgröße im JVA-Bereich soll damit gesichert werden.

Verkehrsgrün

Wenn in der Planzeichnung nicht anders dargestellt, ist eine niedrige Bepflanzung mit Sträuchern und Stauden bis 80 cm Höhe zulässig.

Hochstamm-Laubbäume sind zulässig, wenn es die Sichtbeziehungen und Leitungsabstände zulassen.

Auch hiermit soll, unter Beachtung der Verkehrssicherheit eine angemessene Durchgrünung und Übergang zu den benachbarten Flächen, insbesondere begrünten Flächen, gesichert werden.

Baumpflanzungen

Der Mindeststammumfang neu zu pflanzender Bäume muss 14/16 cm betragen. Für Ausgleichsmaßnahmen gelten die Festlegungen der jeweiligen Bescheide.

Mit der Festsetzungen werden Mindeststandards für die Qualität der Pflanzungen festgelegt um das Erreichen des Planungsziels / Entwicklungsziels in akzeptablen Zeiträumen und mit akzeptablem Pflegeaufwand abzusichern.

Baumreihen an den Planstraßen A, B und den Fußwegen

- *Acer pseudoplatanus (Bergahorn) in Sorten*
- *Platanus hispanica (Platane)*
- *Tilia cordata in Sorten, Tilia × europaea 'Pallida' (Linde)*
- *Sorbus aucuparia (Eberesche)*

Es ist jeweils nur eine Art pro Baumreihe / Allee zulässig

Die Liste der zulässigen Arten wurde auf die Baumpflanzungen an gebietsstrukturierenden Straßen und Wegen einschließlich der Pflanzqualitäten beschränkt. Hier erfolgt die Festsetzung aus gestalterischen Gründen. Für alle anderen Bereiche außerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind eingebürgerte Gehölze, die eine wesentlich größere Gestaltungsbandbreite ermöglichen, zulässig

3.5.3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 1a BauGB)

In allen „A“ und „P“ bezeichneten Flächen ist ausschließlich die Pflanzung heimischer Arten zulässig. Für Einsaaten ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Damit wird die gewünschte naturnahe Entwicklung der Flächen, die auch als Ausgleichsflächen entwickelt werden sollen, sichergestellt. Insbesondere die räumliche Nähe naturnaher Landschaftsstrukturen, wie die Feldhecke an der Bülastraße oder die geschützten Flächen im Bereich Maxhütte und Brand sowie die Vernetzungsmöglichkeiten entlang der Bahntrassen in die offene Landschaft rechtfertigen diesen Ansatz. Empfohlen wird hierbei die Verwendung von zertifiziertem Wildpflanzensaatgut (VWW Regiosaaten, Verband deutscher Wildsaaten- und Wildpflanzenproduzenten e.V.).

Alle mit „A“ bezeichneten Flächen werden als Ausgleichs- und Ersatzflächen für Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzt.

Für die Maßnahmen des Straßenbaus der Planstraße A und der Regenrückhaltung wurden Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und auf den jeweiligen Flächen festgesetzt. Für weitere Maßnahmen im Gebiet, z.B. für die Verbreiterung und teilweisen Neutrassierung der Bülastraße, aber auch für Maßnahmen im SO 2 steht ausreichend Kompensationsfläche zur Verfügung. Da der Bereich der JVA (SO1.1, SO1.2 und SO1.3) innerhalb dieser Fläche ausgeglichen werden kann, stehen entsprechend der Bilanzierung Flächen zur Verfügung, die nicht für Maßnahmen im Plangebiet benötigt werden und daher bei Umsetzung der Planungsziele einem Ökopunktekonto zugeführt oder anderweitig für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden.

In den mit „A“ bezeichneten Flächen sind Bauwerke für den Artenschutz zulässig.

Maßnahmen für den Artenschutz betreffen die mit dem Rückbau der Gebäude verlustig gehenden Habitate, wie z.B. für gebäudebewohnende Vögel, Fledermausarten und auf Roh- und Schotterflächen siedelnde Eidechsen. Hier ist die Schaffung von Ersatzhabitaten, auch in Form von Bauten, zulässig.

Fläche A1

Fläche A1: ehemaliger Parkplatz, Bushaltestelle, Eingangsgebäude, Straßen

Entwicklungsziel: Naturnahe Fläche mit hohem Offenlandanteil

Fläche A1 wird als Vorratsfläche für Ersatzmaßnahmen gem. § 9 SächsNatSchG für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Fläche ist komplett zu entsiegeln, und mit 15 cm Oberboden abzudecken.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu vernetzen. Ziersträucher und Nadelgehölze sind schrittweise zu entnehmen und mit Bäumen und Sträuchern zu ergänzen.

Der Offenlandanteil soll 30% - 50% der Gesamtfläche betragen, ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen und einschürig zu pflegen. Die Fläche wird damit Teil der Vernetzungsflächen um die JVA und schafft einen Übergang zur Feldflur. Außerdem wird das Wohnumfeld für die Anwohner der Bülastraße verbessert. Die Entsiegelung und Begrünung wirkt positiv auf die Grundwasserneubildungsrate und das Stadtklima.

Fläche A2

Entwicklungsziel: naturnahe Fläche mit hohem Offenlandanteil auf Rohböden als Lebensraum für Zauneidechse. Fläche A2 wird als Vorratsfläche für Ersatzmaßnahmen gem. § 9 SächsNatSchG für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Die Fläche ist zu entsiegeln und nicht mit Oberboden abzudecken. Notwendige Abdeckungen sind mit mineralischem Substrat durchzuführen. Die Bestockung der Hangbereiche ist zu schützen und zu entwickeln.

Auch diese Fläche wird vollständig entsiegelt. Hier ist die Verlegung von Versorgungsleitungen geplant (Itr 1) und die Einordnung einer gedichteten Rigole als Staukörper zulässig. Nach Rückbau der Gebäude und befestigten Flächen, sowie Einbau der technischen Anlagen sind die Rohböden/ggf. Schotterflächen nicht abzudecken. Damit wird Lebensraum für die Zauneidechse, aber auch für Rohböden benötigende Insekten, geschaffen. Ersatz-Lebensräume für die Zauneidechse sollen nördlich und südlich des als Barriere wirkenden JVA-Geländes entstehen. In diesem Bereich ist die Vernetzung mit geeigneten Lebensräumen außerhalb des Planumgriffs und somit die Entwicklung stabiler Habitate möglich.

Der Bewuchs der Böschungen dient dem Erosionsschutz und ist daher zu erhalten und zu entwickeln.

Fläche A 3

Die aufstehende Bausubstanz ist komplett abzubrechen und zu entsiegeln und als extensiver Offenlandbereich mit Gehölzinseln gem. Bescheid AZ 36-45-08/08 6-15 zu entwickeln. Entsiegelung und Einsaat in A3 werden als Vorratsmaßnahmen für Ersatzmaßnahmen gem. § 9 SächsNatSchG für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Gartenanlage mit Lauben und kleinteilig befestigten Flächen sowie einem Gehölzbestand vorwiegend aus Obstbäumen und Ziersträuchern. Mit gezielten Pflanzungen, u.a. Ersatzpflanzungen aus der vorgezogenen Straßenbaumaßnahme der Zufahrtsstraße, soll ein kleinflächiger Verbund unterschiedlicher Strukturen und einem Offenlandanteil entstehen. Gleichzeitig sollen Ersatzpflanzungen gem. o.g. Bescheid auf dieser Fläche erfolgen. Die benachbarten Grünbereiche E1 und das DB-Grundstück außerhalb des Planumgriffs weisen diese offenen Strukturen nicht auf. Der Verbund von Flächen, auf denen Gehölzstrukturen mit offenen Flächen wechseln, wird mit dieser Fläche durch die Vernetzung von A1, A 2 zu A3 und E2 hergestellt.

3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 SächsBO

3.6.1 Art und Gestaltung von Einfriedungen (§89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Im SO1.1 sind Einfriedungen in Form von Mauern und Sicherheitszäunen nur innerhalb der Baugrenze mit maximal 7,00 m Höhe zulässig. In Eingangsbereichen / Toren ist eine Erhöhung der Einfriedung auf max. 9,00 m ausnahmsweise zulässig. Die Ausstattung mit Sicht- und Übersteigenschutz ist zulässig.

Die Einfriedungen im Bereich der JVA dienen der Sicherung und wurden dementsprechend und entsprechend der Vorgaben des zukünftigen Nutzers festgesetzt. Die Umgrenzungsmauer besitzt zu allen anderen angrenzenden Flächen, unabhängig von ihrer Nutzung einen mindesten 10 m breiten Sicherheitsstreifen, der mit Rasen begrünt ist, so dass immer ein gewisser Betrachtungsabstand zur Mauer besteht.

Im SO2 sind Einfriedungen bis max. 1,80 Höhe in Form transparenter Zäune aus Holz oder Metall sowie Hecken zulässig.

Die Einfriedungen entsprechen der Eigenart des Gebietes und sollen massive Abschottungen verhindern.

Für die Flächen E1, E2 und A2 sind transparente Einfriedungen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

Die Flächen E1 und E2 sind aus mehreren Gründen (s. 3.5.3.3) vor dem Betreten zu schützen. Die Fläche A2 als private Grünfläche kann, wenn es der Eigentümer aus ordnungsrechtlichen bzw. Naturschutzgründen für notwendig hält, ebenfalls eingefriedet werden. Die Einfriedungen sollen transparent sein, um insgesamt das Erscheinungsbild des gesamten Bereiches nicht durch noch mehr visuelle Barrieren zu beeinträchtigen.

3.7 Denkmalrechtliche Festsetzungen

3.7.1 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 § 172, Abs.1 BauGB)

Der denkmalgeschützte Wasserturm im Gebiet SO1.1 ist fachgerecht zu dokumentieren, zu demontieren und im Gebiet SO1.3 wieder aufzubauen.

Der denkmalgeschützte Wasserturm wird, mit entsprechender denkmalrechtlicher Genehmigung fachgerecht demontiert und außerhalb des umfriedeten JVA-Geländes im Bereich des zugänglichen SO1.3 neu aufgebaut. Damit bleibt einer der letzten Wahrzeichen des ehemaligen RAW im räumlichen Kontext erhalten und erlebbar.

Denkmalensemble, Einzeldenkmale

Im Geltungsbereich befinden sich außer dem Wasserturm die denkmalgeschützte ehemalige Berufsschule sowie ein Lokschuppen, Gittermasten und mobiles Inventar. Die im Plangebiet vorhandenen mobilen Kulturgüter der historischen industriellen Ausstattung des Reichsbahnausbesserungswerkes werden mit dem Rückbau gesichert, ausgelagert und in adäquater Umgebung durch fachlich kompetente Vereine betreut. Die Gittermasten werden abgebaut und ebenfalls an thematisch passendem Ort wieder aufgebaut. Der Rückbau des ehemaligen Lokschuppens wurde durch die Denkmalbehörde bereits genehmigt.

Die ebenfalls denkmalgeschützte Berufsschule wird erhalten und kann gemäß der Nutzungsfestsetzungen eine neue Nutzung erhalten, gleichzeitig soll eine bauliche Erweiterung, immer in Abstimmung mit der Denkmalbehörde, möglich sein.

Damit können auch die Chancen einer Nachnutzung verbessert werden.

3.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.5 und 6 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

Die vorhandenen Hauptleitungen der Trinkwasser- und Eltversorgung wurden nachrichtlich aus den Stellungnahmen der jeweiligen Versorgungsträger übernommen.

Die Denkmale wurden nachrichtlich aus der Stellungnahme der Denkmalbehörde übernommen.

Das Bergbauschutzgebiet wurde nachrichtlich aus der Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes übernommen.

Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, wurden nachrichtlich aus der Stellungnahme des Umweltbüros und des Landratsamtes übernommen.

3.9 Hinweise zur Planung

Der Bebauungsplan enthält im Teil B - Textthinweise auf für das Plangebiet speziell zutreffende und allgemeingültige Informationen zu:

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

1. Schallschutz

Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan vom 23.12.2014, GAF, Zwickau.

2. Altlasten

Bodenuntersuchungen der Ausgleichsfläche A2 des ehem. RAW Zwickau 27.11.2015, G.U.B. Zwickau

Hinweise

- Schallschutz
- Schutz der Geodätische Festpunkte
- Schutz des Mutterbodens
- Bodenschutz
- Nutzung erneuerbarer Energie
- Meldepflicht bei Archäologischen Denkmale
- Untersuchungen und Anzeigen von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen
- Lagerstättengesetz-Anzeigepflicht für Bohrungen
- Verhalten bei Munitionsfunden
- Vorsorge bei Radonbelastung
- Störfallverordnung, Verhaltens- und Evakuierungspläne
- Erdbebenzone
- Nachrichtliche Übernahme der Leitungen

Plangrundlage: Stadtgrundkarte der Stadt Zwickau mit Höhenangaben.

3.10 Hinweise auf Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

3.10.1 Sicherung der Planung

Über die Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 ff BauGB (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen, Teilung, Vorkaufsrechte) ist im weiteren Aufstellungsverfahren zu entscheiden.

3.10.2 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Planung sind bodenordnerische Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung, Grenzreglung) für die grundbuchmäßige Regelung zur Inanspruchnahme von Flächen mit unterschiedlichen Eigentümern wie der Stadt Zwickau und der DB notwendig.

3.11 Flächenbilanz (nach Flächenkategorien Bauleitplanung)

Bruttofläche:

(Fläche innerhalb des Geltungsbereiches): 303.793 m² = 100,00 %

davon:

- Bauflächen SO (Orange): 232.265 m² = 76,46 %- Verkehrsflächen (Goldocker): 15.254 m² = 5,05 %- Flächen f. den Hochwasserschutz:
(blaue Randsignatur) 2.576 m² = 0,85 %- Grünflächen (Grün): 53.588 m² = 17,64 %

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung stellt sich als Eingriff in Natur und Landschaft dar, auch wenn sich das Gebiet im Innenbereich befindet. Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans sind Veränderungen der Nutzung von Grundflächen in großen Flächenteilen verbunden, die analog als Eingriff behandelt werden.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Beurteilung eines Eingriffs sind dabei §1a Baugesetzbuch (BauGB) BauGB i.V.m. §§ 13 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und §§ 9 ff Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 15 ff BNatSchG in Verbindung mit §1 und 1a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Zur Beurteilung des Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff verglichen. Basis der Bilanzierung ist die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ in der Fassung von 2009.

Mit dem Vollzug des Bebauungsplans wird bebaute Fläche rückgebaut und diese einschließlich bereits vor längerer Zeit geräumter Flächen wieder einer baulichen Nutzung zugeführt, es werden Flächen für die Biotopentwicklung von Bebauung freigehalten bzw. entsiegelt und es erfolgt eine Neuinanspruchnahme unbebauter, aber bergbaulich vorbelasteter Fläche.

Die detaillierte Gegenüberstellung der naturschutzfachlichen Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sind gesondert in der Biotoptypen Bilanzierung zusammengefasst und dargestellt. Dort wird der Planbereich vor dem Eingriff in seinem Ist-Zustand und dem Zustand nach dem Eingriff betrachtet und verglichen.

In Auswertung der Bilanzierung ist durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet eine Kompensation des Eingriffs möglich.

Durch diese Maßnahmen können die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung vermindert bzw. vermieden werden. Es wird eingeschätzt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Mit der Anlage und langfristigen Entwicklung der Vegetationsflächen kann der ökologische Wert sowohl der umgewandelten als auch der bereits vorhandenen Flächen durch die Herstellung eines Biotopverbundes und des Entstehens größerer und komplexerer Lebensräume erheblich gesteigert werden.

Die Flächen sind unter diesen Voraussetzungen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen geeignet.

5 Anhang Vorschlagsliste Baum- und Strauchpflanzungen

für Gehölzpflanzungen, Baumgruppen, Nachverdichtung

Mindestqualität :

Baumpflanzungen, Stammumfang 14/16 cm,

Sträucher v. Str. 60-100 cm,

Heister 100-125 cm

Einheimische Arten:

- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) in Sorten
- *Acer campestre* (Feldahorn) in Sorten
- *Carpinus betulus* (Hainbuche) in Sorten
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Berberis vulgaris* (Sauerdorn)
- *Corylus avellana* (Strauchhasel)
- *Crataegus monogyna*, *laevigata* (Weißdorn)
- *Cornus mas*, *sanguinea* (Kornelkirsche, Blutroter Hartriegel)
- *Malus sylvestris* (Holzapfel)
- *Prunus cerasifera*, *domestica* ssp. *insita*, *spinosa* (Wildpflaume, Schlehe)
- *Rosa canina*, *arvensis* (Hundsrose)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Sambucus* in Arten und Sorten (Holunder),
- *Viburnum opulus* (Wasserschneeball)

6 Literaturverzeichnis

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDWESTSACHSEN (2008): Regionalplan Südwestsachsen, Stand: Juli 2008

STADT ZWICKAU (2011): Entwurf zum Flächennutzungsplan, Stand: 02/2013

ARC ARCHITEKTUR CONCEPT (1997): Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau

BUND DEUTSCHER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2004): Baugesetzbuch 2004 – Die neue Umweltprüfung, Broschüre Entwurfsfassung, Stand: August 2004

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Bodenbewertungsinstrument Sachsen, Stand: Januar 2010

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (2003): Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Stand: Mai 2009

7 Gesetze, Richtlinien

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG – PLANZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SÄCHSBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186, 187)

GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT SACHSEN (SÄCHSGEMO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG (BBODSCHV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILDLEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG – BARTSCHV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER KULTURDENKMALE IM FREISTAAT SACHSEN (SÄCHSDSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1993 (SÄCHSGVBL. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02. April 2014 (SÄCHSGVBL. S. 234)

SÄCHSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (SÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ – SÄCHSNATSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

SATZUNG ZUM SCHUTZ DES GEHÖLZBESTANDES IN DER STADT ZWICKAU (GehölzSchS) vom 30.10.2002, in der Fassung der 1. Änderung vom 04.10.2011

8 Anlagen

- Anlage 1.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Anlage 1.2 Biotoptypenkartierung Bestand
- Anlage 1.3 Beiplan Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Anlage 2 Leitungsbestandsplan
- Anlage 3 Plan der belasteten Flächen