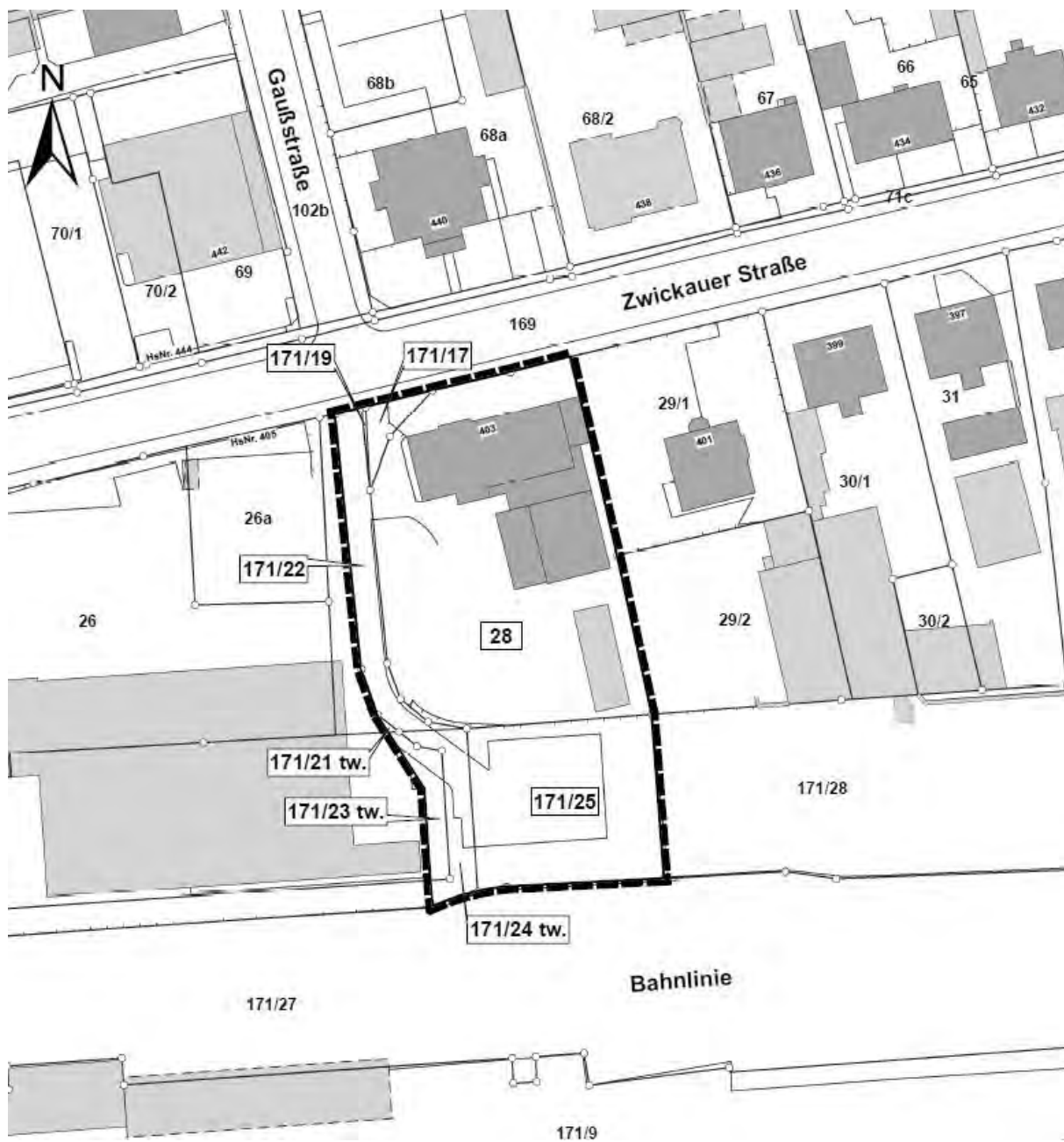


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“**

Begründung zum Entwurf



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“**  
Entwurf Fassung Dezember 2025

**Vorhabenträger:**

Simmo GmbH & Co.KG  
Chemnitzer Straße 105  
09224 Grüna

**Planverfasser**

Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsgrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal  
Tel.: 03723 / 67 93 93 0  
E-Mail: kontakt@scz-zwickau.de  
Internet: www.scz-zwickau.de

## Inhalt Bebauungsplan

1.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANUNG .....	6
1.1.	Planungserfordernis und Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	6
1.2.	Planungsziele und – zwecke .....	7
1.3.	Rechtliche Grundlagen .....	7
1.4.	Verfahren .....	8
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE .....	10
2.1.	Lage im Stadtgebiet.....	10
2.2.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	11
2.3.	Denkmalschutz, Archäologie .....	13
2.4.	Vorhandene Verkehrserschließung.....	13
2.5.	Natur und Landschaft .....	14
2.5.1.	Naturraum .....	14
2.5.2.	Biotopausstattung, Pflanzen, Tiere .....	14
2.5.3.	Geologie und Boden.....	16
2.5.4.	Wasserhaushalt .....	16
2.5.5.	Klima, Klimaschutz, Klimaanpassung .....	17
2.5.6.	Stadt- und Landschaftsbild, Erholung .....	18
2.6.	Immissionen.....	18
2.7.	Altlasten .....	18
3.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE FACHPLANUNGEN .....	19
3.1.	übergeordnete Planungen .....	19
3.2.	Regionalplan Region Chemnitz .....	21
3.3.	Flächennutzungsplan Stadt Chemnitz .....	22
3.4.	Angrenzende Bauleitplanungen .....	23
3.5.	Entwicklungskonzepte Stadt Chemnitz .....	24
3.6.	Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan.....	25
3.7.	Sonstige Satzungen und Bestimmungen .....	27
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN UND ENTWICKLUNGSABSICHTEN .....	28
4.1.	Städtebauliches Konzept.....	28
4.2.	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	28
4.3.	Technische Infrastruktur .....	29
4.4.	Grünordnung.....	31
4.5.	Artenschutzrechtliches Konzept .....	32
4.6.	Plangrundlage.....	35
5.	PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	36
5.1.	Grundzüge der Planung .....	36
5.2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	36
5.3.	Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen .....	40
5.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 89 Abs. 1-2 SächsBO) .....	48
5.5.	Hinweise zur Planung.....	51

6.	FLÄCHENBILANZ .....	52
6.1.	Flächengrößen.....	52
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT (§ 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB), KOSTEN, UMSETZUNG .....	53
7.1.	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt .....	53
7.1.1.	Auswirkungen der Planung auf Pflanzen und Tiere.....	53
7.1.2.	Auswirkungen der Planung auf Geologie und Boden / Fläche .....	54
7.1.3.	Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt .....	55
7.1.4.	Auswirkungen der Planung auf das Stadt- und Landschaftsbild und auf die Erholungseignung.....	56
7.1.5.	Auswirkungen der Planung auf Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung .....	56
7.2.	Gegenüberstellung Bestand - Planung .....	57
7.3.	Kompensationsbedarf.....	61
7.4.	Umsetzung.....	64
7.5.	Kosten.....	64
8.	QUELLENVERZEICHNIS.....	65
9.	PFLANZENLISTE DER STADT CHEMNITZ ZUR ANWENDUNG FÜR DIE BAULEITPLANUNG (AUSZUG).....	66

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Perspektiven zum Bauvorhaben ALDI-Markt Siegmar, Entwurf (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnerschaft für Bauwesen)	6
Abbildung 2:	Stadtgebiet Chemnitz mit dem Stadtteil Siegmar (Geoportal Sachsen)	10
Abbildung 3:	Geltungsbereich mit Umgebung	11
Abbildung 4:	Vorhabenfläche ALDI-Markt Zwickauer Straße (Fotos SCZ vom 22.08.2024)	12
Abbildung 5:	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 7 Landschaftsgliederung	14
Abbildung 6:	Biotop- und Nutzungsstrukturen (Fotos SCZ vom 22.08.2024, 11.03.2025)	15
Abbildung 7:	Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung (Festlegungskarte)	21
Abbildung 8:	Ausschnitt aus dem FNP (Entwurf, Stand 10/01)	22
Abbildung 9:	Anlage 4 zum Aufstellungsbeschluss, Überlagerungsfläche (Schraffur) mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 09/21	23
Abbildung 10:	Einzelhandels- und Zentrenkonzept, C-Zentrum Siegmar	25
Abbildung 11:	Entwurf Erdgeschoss, Neubau ALDI-Markt Chemnitz, (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnergesellschaft für Bauwesen (Januar 2025)	28
Abbildung 12:	Entwurf Ansichten, Neubau ALDI-Markt Chemnitz, (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnergesellschaft für Bauwesen (Januar 2025)	29
Abbildung 13:	Grenze des Geltungsbereiches gemäß Aufstellungsbeschluss (April 2025)	35
Abbildung 14:	Vorschlag zur Anlage eines Ersatzhabitats für Reptilien an der oberen, besonnten Böschungskante (Artenschutzgutachten igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Foto 31)	42
Abbildung 15:	Skizze und Beispiel zur Anlage eines linearen Ersatzhabitats für Reptilien (Artenschutzgutachten igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Abb. 5)	43
Abbildung 16:	Entwurf Pylon, Neubau ALDI-Markt Chemnitz (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnergesellschaft für Bauwesen (Januar 2025)	51
Abbildung 17:	Biotoptypen, Bestand	59
Abbildung 18:	Biotoptypen, Planung	60

## Anhänge

- Anhang 1: Artenschutzgutachten inkl. Kartierung 2024 für das Vorhaben: „Errichtung ALDI-Markt in Siegmarsberg, igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR vom 08.01.2025
- Anhang 2: Schallimmissionsprognose zum geplanten Anlagenbetrieb, GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH vom 11.12.2024
- Anhang 3: Baugrundgutachten Nr. 24-128, Ingenieurbüro Voitke Altenburg vom 27.05.2025
- Anhang 4: Konzeption zur abwasserseitigen Erschließung, Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartner-gemeinschaft für Bauwesen Altenburg vom 17.06.2025
- Anhang 5: Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmittel-discounters im Oberzentrum Chemnitz, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vom 04. September 2025

## 1. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

### 1.1. Planungserfordernis und Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Firma SIMMO GmbH & CO.KG, 09224 Chemnitz-Grüna, hat die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung von Baurecht für eine ALDI-Filiale unmittelbar neben dem bestehenden EDEKA-Markt auf dem Grundstück Zwickauer Straße 403 beantragt. Die Zustimmung zum Abbruch des dort befindlichen Baudenkmals durch die Denkmalschutzbehörde liegt vor. Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die Stadt Chemnitz beabsichtigt nun mit der Erstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ gemäß § 12 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters zu schaffen. Der Neubau der Filiale ist mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant und soll von ALDI Nord genutzt werden, welcher seine vorhandene Verkaufsfläche an der Zwickauer Straße 247 abgibt.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/ Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Das Objekt wird seinen Beitrag bei der umfassenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfs leisten.

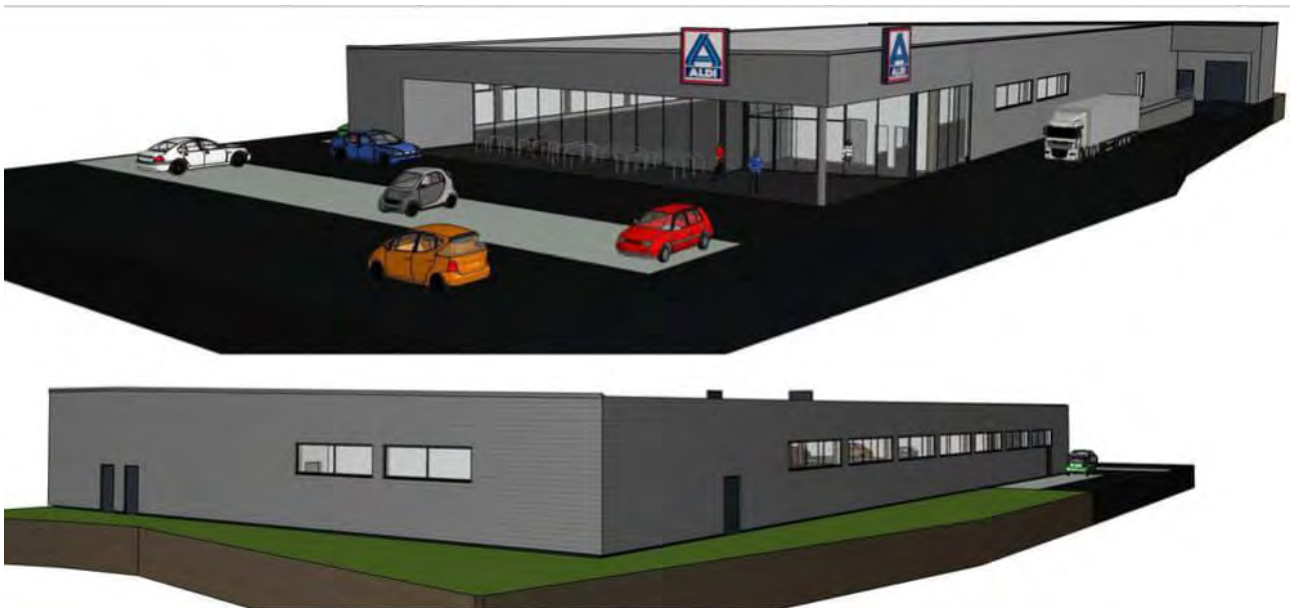


Abbildung 1: Perspektiven zum Bauvorhaben ALDI-Markt Siegmars, Entwurf (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnerschaft für Bauwesen)

Der Fokus des neuen Marktes liegt vor allem auf einer hellen und freundlichen Einkaufsatmosphäre. Die neue Verkaufsfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> stellt eine deutliche Verbesserung gegenüber dem bisherigen Standort mit etwa 720 m<sup>2</sup> dar. Kundinnen und Kunden profitieren künftig von breiteren Gängen und einer insgesamt großzügigeren Raumgestaltung. Darüber hinaus entspricht der Markt dank modernster Gebäudetechnik den aktuellen energetischen Standards und leistet damit einen Beitrag zur Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die neue ALDI-Filiale überlagert und ersetzt in Teilen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/21 „EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße, Siegmars“. Der dazu bestehende Durchführungs- und Erschließungsvertrag mit der Fa. Simmel wird in diesem Zuge auch angepasst.

Das geplante Vorhaben befindet sich gemäß dem am 13.09.2023 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im zentralen Versorgungsbereich „C-Zentrum Siegmar“. Der Einzugsbereich erstreckt sich über die Stadtteile Siegmar und Reichenbrand sowie über Teile von Rabenstein, Schönau und Mittelbach. Das Waren- und Dienstleistungsangebot soll über die reine Nahversorgung hinausgehen und überwiegend zentrentypische und nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Das beantragte Vorhaben trägt zur Umsetzung dieses städtischen Ziels bei.

## 1.2. Planungsziele und – zwecke

Planungserfordernis und - anlass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch Folgendes hinreichend begründet:

- Bereitstellung von baulichen Entwicklungsflächen für die bevölkerungsnahe Grundversorgung, Verbesserung der bevölkerungsnahen Versorgung,
- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung des großflächigen Lebensmitteldiscounters,
- Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich
- langfristige planungsrechtliche Sicherung des Standortes für einen großflächigen Lebensmitteldiscounter
- Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen (Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung)

## 1.3. Rechtliche Grundlagen

Die Bauleitplanung findet ihre Rechtsgrundlage in folgenden Gesetzen und Verordnungen, wobei jeweils die aktuelle Gesetzesfassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gilt:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Raumordnungsgesetz (ROG)** i.d.F. vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

**Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**Behindertengleichstellungsgesetz (BGG)** vom 27.04.2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.05.2022 (BGBl. I S. 760) geändert worden ist.

## Landesrecht

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl S. 169) geändert worden ist.

**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

**Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl S. 672) geändert worden ist.

**Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPIG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

**Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)** vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**Sächs. Kreislaufwirtschaft- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG)** vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

#### 1.4. Verfahren

Am 30.04.2025 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ gefasst. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Einzelhandelbetriebes auf einer Fläche in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteils geschaffen, der von Siedlungsflächen umgeben ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen in einem bereits besiedelten Bereich mit innerstädtischem Charakter.

Um Baurecht für den geplanten ALDI-Markt zu erlangen, wird ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB, ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB werden wie folgt erfüllt:

1. Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB kann durchgeführt werden, solange die künftig zulässige Grundfläche eine bestimmte Größenordnung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht überschreitet.

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (2 ha) Grundfläche wird unterschritten. Die Gesamtgröße des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,4 ha.

2. Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) oder nach Landesrecht unterliegt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP oder Landesrecht unterliegen. Der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche unter 5.000 m<sup>2</sup>, sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.6 des UVP von der Pflicht der förmlichen Umweltprüfung ausgenommen.

3. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000, FFH- und Vogelschutzgebiete) innerhalb oder in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches.

4. Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

Die Stadt Chemnitz macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13 a BauGB wie folgt Gebrauch:

## VERKÜRZTES AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).

## KEINE UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

## KEIN AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

Da der § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB anzuwenden ist, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Die Ermittlung und Bereitstellung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

§ 12 des Baugesetzbuches regelt den so genannten „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“. Anders als der Bebauungsplan nach § 8 BauGB, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, einen mit der Stadt Chemnitz abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Soweit innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bauliche oder sonstige Nutzungen allgemein festgesetzt werden, ist gemäß § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen dieser Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur fristgerechten Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen verpflichtet. Durch den Vorhabenträger, die Firma SIMMO GmbH & Co. KG, gelten die Voraussetzungen für die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB als erfüllt. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen zur Entwicklung eines großflächigen Discounters geschaffen.

Die Vorgaben des BauGB für das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss fassen sich wie folgt zusammen:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Erarbeitung des Entwurfs
- Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Chemnitz
- Beschluss zur Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung des Entwurfs
- Bekanntmachung der Veröffentlichung und der öffentlichen Auslegung auf der Internetseite der Stadt. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Landesportal Sachsen einzustellen.
- Veröffentlichung des Entwurfs mit der Begründung.
- Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
- Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung des Entwurfs (Abwägungsbeschluss)
- Erarbeitung des Satzungs exemplars mit Begründung
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB; Ausfertigung des Planes

- ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Bereithalten des Planes mit Begründung in der Stadtverwaltung.

Bei den ersten Abstimmungen zum Bebauungsplan hat sich herausgestellt, dass ein zusätzlicher Aufklärungsbedarf besteht, der über die Erkenntnisse hinausgeht, die sich den allgemeinen Planunterlagen entnehmen lassen. Zur Berücksichtigung weiterer Umweltbelange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

- ein Artenschutzgutachten inkl. Kartierung 2024 für das Vorhaben: Errichtung ALDI-Markt in Siegmars (Stadt Chemnitz); igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR
- eine Schallimmissionsprognose zum geplanten Anlagenbetrieb – Neubau ALDL-Markt in 09117 Chemnitz, Zwickauer Straße 403; GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH
- ein Baugrundgutachten mit Versickerungsversuch, Ingenieurbüro Woitke
- und eine Konzeption zur abwasserseitigen Erschließung, Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnersgesellschaft für Bauwesen

erarbeitet.

## 2. Beschreibung des Plangebietes / örtliche Verhältnisse

### 2.1. Lage im Stadtgebiet

Siegmars zählt mit den Stadtteilen Rottluff, Rabenstein, Grüna, Mittelbach, Reichenbrand, Schönau und Stelzendorf zum „Einwohnergemeinschaftsgebiet West“. Das Gebiet erstreckt sich in einer Entfernung zwischen ca. 4 und 10,5 km zum Zentrum (INSEK).

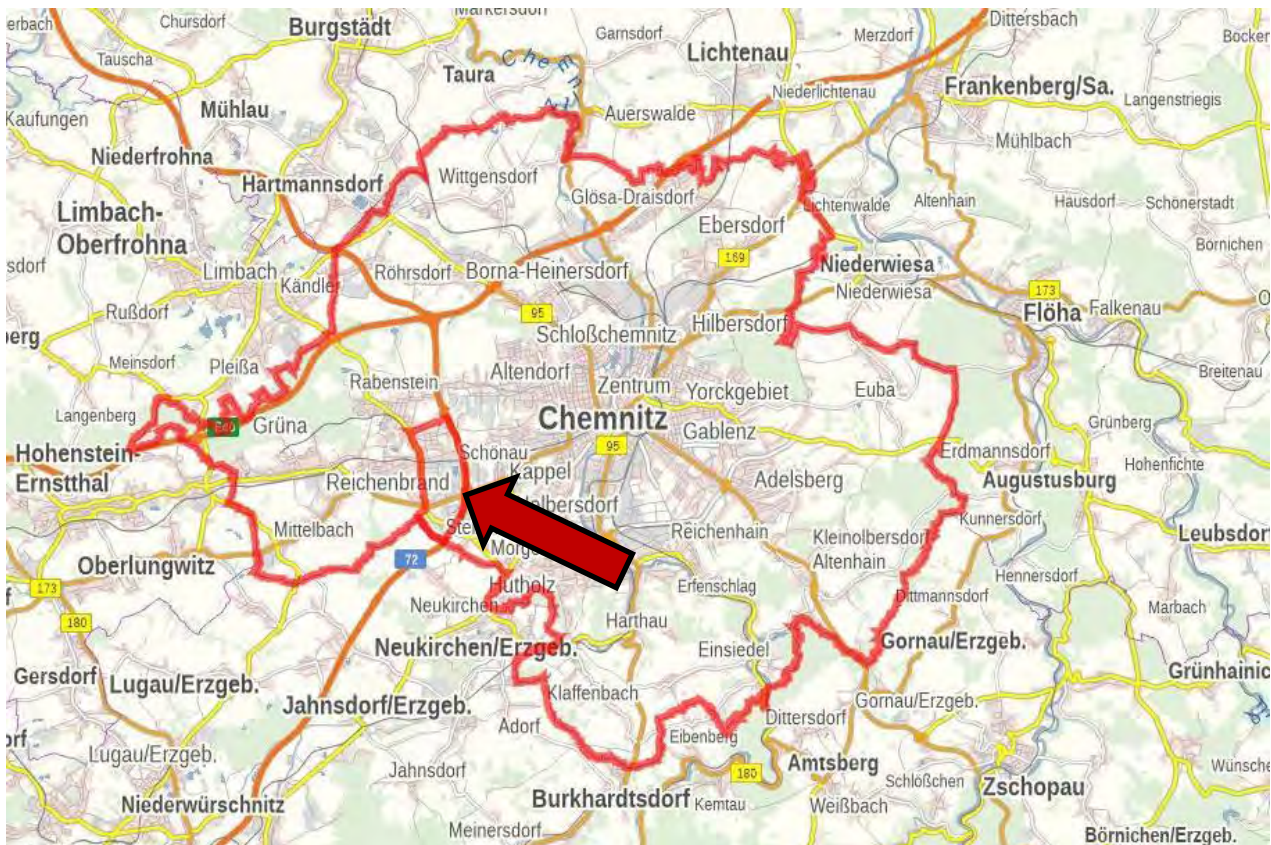


Abbildung 2: Stadtgebiet Chemnitz mit dem Stadtteil Siegmars (Geoportal Sachsen)

Mit Standorten in Siegmars, Schönau und Rottluff sowie in Grüna und Mittelbach bildet der Chemnitzer Westen einen maßgeblichen Faktor der industriellen und gewerblichen Wirtschaft im Stadtgebiet. Hier befinden sich neben vielen anderen Betrieben, eine Siemens-Niederlassung, die Brauerei in Reichenbrand sowie das überregional wirksame Einkaufszentrum „Neefepark“ mit einem IKEA-Möbelhaus.

Durch den Stadtteil führt die B 173 (Neefestraße) und die Bahnstrecke von Dresden über Chemnitz, Hohenstein-Ernstthal, Glauchau nach Zwickau.

## 2.2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Vorhabenstandort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ befindet sich im westlichen Stadtbereich von Chemnitz-Siegmara. Der Geltungsbereich unterliegt großräumig einer vergleichweisen hohen anthropogenen/ technischen Vorbelastung.

Nördlich verläuft die Zwickauer Straße als eine der Hauptverkehrsstraßen von Chemnitz mit diversen Handelsgeschäften (FRISTO Getränkemarkt, PENNY, Matratzen Concord), westlich schließt sich unmittelbar der Edeka/Simmel-Markt bzw. der Bahnhof Chemnitz-Siegmara mit vollversiegeltem Parkplatz (umgeben von Einzelpflanzungen) an. Im Süden grenzt des Weiteren die viergleisige Eisenbahnstrecke das Plangebiet vom Betriebsgelände der Schrott Friedrich GmbH ab.

Östlich des Plangebiets befindet sich Siedlungsstruktur mit Stadtvillen/ Mehrfamilienhäusern und vorwiegend gepflegten Grundstücken.



Abbildung 3: Geltungsbereich mit Umgebung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurstücke 28, 171/17, 171/19, 171/22, 171/25 sowie teilweise 171/21, 171/23 und 171/24 der Gemarkung Siegmara. Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Maßstab 1: 500 zu entnehmen. Die Plangrundlage bildet der amtliche Katasterauszug. Die topografische Situation des Plangebietes ist im Bereich des Ersatzneubaus nahezu ebenerdig. Von der Zwickauer Straße bis zur Bahnlinie im Süden gibt es jedoch ein Süd- Nord-Gefälle von insgesamt ca. 3 m. Die Geländehöhe variiert zwischen 319 m NN im Bereich der Zwickauer Straße und 322 m NN im Bereich des Parkplatzes. Südlich des Parkplatzes steigt das Gelände in Richtung des Bahndammes auf 324,6 m NN an.



Foto 1: „Alte“ Sparkasse, Zwickauer Straße



Foto 2: „Alte“ Sparkasse aus Richtung Süd



Foto 3: „Alte“ Sparkasse aus Richtung Simmel



Foto 4: Zufahrt ALDI und SIMMEL



Foto 5: Vorhabenfläche



Foto 6: Parkplatz Simmel

Abbildung 4: Vorhabenfläche ALDI-Markt Zwickauer Straße (Fotos SCZ vom 22.08.2024)

Das Grundstück des geplanten ALDI-Marktes ist zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt. Die „Alte“ Sparkasse, ein als Wohn- und Geschäftshaus konzipierte Gebäude, steht seit Jahren leer. Das Gebäude ist teilweise bereits eingestürzt und kann nicht mehr gefahrlos begangen werden. Es zeigen sich massive Schäden der gesamten Bausubstanz. Der Wiederaufbau des Gebäudes ist gemäß Kurzgutachten zur statistischen und wirtschaftlichen Beurteilung (Zirpel & Pautzsch) technisch möglich, jedoch enorm aufwendig und nicht wirtschaftlich.

Im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen wurde durch das Baugenehmigungsamt der Stadt Chemnitz eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch des Gebäudes Zwickauer Straße 403 gemäß § 12 Abs. 1 SächsDSchG erteilt.

Südlich angrenzend an die „Alte“ Sparkasse befindet sich ein Mitarbeiterparkplatz des SIMMEL-Marktes mit Anpflanzungen, die jedoch teilweise bereits abgängig sind. Gehölzaufwuchs auf dem Grundstück wurde bereits überwiegend beseitigt. Die beiden Eichen zwischen dem Grundstück des Abrissgebäudes und des Parkplatzes müssen im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden. Südlich schließt sich das Gelände der Deutschen Bahn an (Bahnstrecke).

An der westlichen Seite ist eine haldenförmige Aufschüttung erfolgt. Die Herkunft der abgelagerten Materialien ist nicht bekannt.

### **2.3. Denkmalschutz, Archäologie**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Gebäude mit baugeschichtlicher Bedeutung. Das von 1886-1900 erbaute Gebäude diente als ehemals als Sparkasse und gilt als repräsentativer Bau. Bereichert durch qualitätsvolle Details während des Umbaus von 1920 erhielt das Gebäude eine markante Portalgestaltung sowie neobarockes und expressionistisches Dekor. Als attraktives Gebäude mit aufwändigem Fassadenzierrat steht es an einer städtebaulich prägnanten Stelle einer der wichtigsten Chemnitzer Hauptachsen.

Gemäß § 12 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde instandgesetzt, in seinem Erscheinungsbild und seiner Substanz verändert oder aus seiner Umgebung entfernt, zerstört, teilweise oder gänzlich beseitigt werden. Im Einvernehmen mit dem Sächsischen Landesamt für Denkmalpflege wird für den Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes entsprechend den eingereichten Antragsunterlagen gemäß § 12 Abs.1 SächsDSchG die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum (Teil-/) Abbruch erteilt.

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Gemäß § 14 SächsDSchG bedürfen sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die Bauherren werden davon in Kenntnis gesetzt. Archäologische Funde sind z.B. auffällige Bodenfärbungen, Knochen, Gefäßscherben, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden. Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.

### **2.4. Vorhandene Verkehrserschließung**

#### **MIV**

Bei der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gibt es keine erheblichen Änderungen. Die innerörtliche verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt im Wesentlichen über die Zwickauer Straße, welche die Stadt in West-Ost-Richtung durchquert. Die Zufahrt zum geplanten Versorgungsmarkt erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt des SIMMEL-Marktes. Dem ALDI-Markt werden 28 neue Stellplätze zugeordnet; die vorhandenen Stellplätze des SIMMEL-Marktes können zukünftig auch durch ALDI-Besucher mitgenutzt werden. Der SIMMEL-Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.450 m<sup>2</sup> bietet einen großzügigen, kostenlosen Parkplatz mit kostenfreien Stellflächen, Behindertenparkplätzen und Mutter-Kind-Parkplätzen.

Aufgrund der integrierten Lage als fußläufiger Nahversorger sowie des guten ÖPNV-Anschlusses sind weitere Stellplätze entbehrlich (siehe Kap. 5.2 bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Berechnung Stellplatzbedarf).

## ÖPNV

Das Plangebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Chemnitzer Verkehrs-AG CVAG erschließt den Stadtteil mit den Buslinien 41, 43, 73 und N 16 des Nachtnetzes. Ebenfalls durchqueren Regionalbusse der Linien 152, 251 und 253 den Stadtteil. Auch halten am Bahnhof Siegmars täglich Züge der Regionalbahn 30 (Mitteldeutsche Regiobahn) im Stundentakt, welcher in den Stoßzeiten zu einem 30-Minuten-Takt verdichtet ist.

Die Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung sieht bei guter ÖPNV-Anbindung eine Reduzierung der Stellplatzpflicht um 30% vor. Konkret bedeutet dies, dass bei der Berechnung des Stellplatzbedarfs für ein Bauvorhaben eine Reduzierung um 30% möglich ist, wenn eine gute Anbindung, wie es hier der Fall ist, an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben ist.

## 2.5. Natur und Landschaft

### 2.5.1. Naturraum

Die Stadt Chemnitz liegt im Naturraum Sächsisches Hügelland und Erzgebirgsvorland, genauer im Teilraum des Mittelsächsischen Löss-Hügellandes.

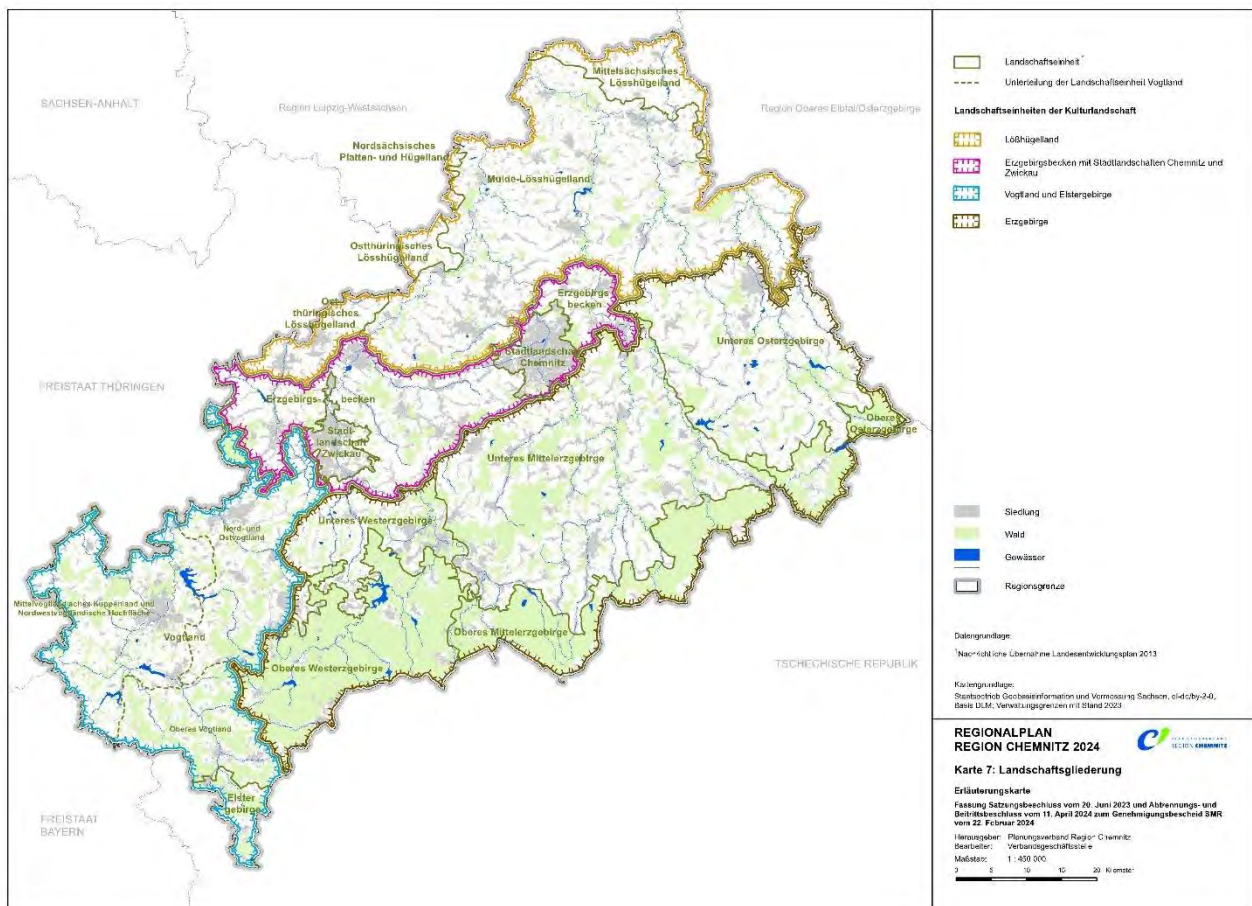


Abbildung 5: Regionalplan Region Chemnitz, Karte 7 Landschaftsgliederung

### 2.5.2. Biotopausstattung, Pflanzen, Tiere

#### Biotop- und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich unterliegt großräumig einer vergleichsweise hohen anthropogenen/ technischen Vorbelastung. Das Grundstück ist von einer Hauptverkehrsstraße (Zwickauer Straße), diversen Handelsgeschäften, Verbrauchermärkten, dem Bahnhof Chemnitz-Siegmars sowie Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern umgeben. Die Vorhabenfläche selbst wird in der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) unter „Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen“ bzw. „sonstige städtische Mischgebiete“ (92 100) geführt.

Es handelt sich insbesondere um einen Standort mit Bestandsgebäuden (ehemalige Sparkasse mit Nebengebäuden, Flurstück 28) mit einem hohen Versiegelungsgrad und einen randlich eingegrüntem Mitarbeiter- Parkplatzes des SIMMEL-Marktes südlich angrenzend (Flurstück 171/25).

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 21 SächsNatSchG wurden im Artenschutzgutachten dokumentiert. Rindenspalten und Rindentaschen im Kronenbereich der beiden Eichen im südlichen Geltungsbereich stellen potenzielle Zwischenquartiere insbesondere für die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) dar). Eine ökologische Baubegleitung während der Gehölzfällung ist erforderlich.

Die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches ist von ruinösem Gebäudebestand und vermüllten Lagerflächen geprägt. Die Dächer der vorhandenen Gebäude sind zum überwiegenden Teil bereits eingefallen. In mehreren Stockwerken sind Fenster vollständig zerstört oder fehlen vollständig. Zwischen Anbau und Mitarbeiter-Parkplatz (Simmel) befindet sich ein Garagenkomplex. Im Rahmen der Begehung zum Artenschutzgutachten wurden dort Fehlstellen an der Fassade sowie im Dachanschlussbereich dokumentiert. Nach Osten ist der Garagenkomplex zum benachbarten Grundstück durch eine Hecke (*Thuja sp.*) abgegrenzt. An der Westseite der Garagen befindet sich ein Schuppen bzw. Verschlag mit Bretten und Holzresten. Die Bereiche zwischen den Gebäuden und Gehölzen sind flächendeckend mit Müll und Schrott bedeckt.

Foto 1: Eichen (*Quercus sp.*)

Foto 2: Müllablagerungen



Foto 3: Staudenknöterich



Foto 4: Anpflanzung Parkplatz Simmel

Abbildung 6: Biotop- und Nutzungsstrukturen (Fotos SCZ vom 22.08.2024, 11.03.2025)

Die Vegetationsdecke wird im Allgemeinen von einer Ruderalflur im fortgeschrittenen Sukzessionsstadium gebildet. Es dominieren u.a. Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*), Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus sp.*) sowie im Aufwuchs Birke (*Betula pendula*), Spitzahorn (*Acer platanoides*),

Esche (*Fraxinus excelsior*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Hasel (*Corylus avellana*). Gesondert zu erwähnen ist der Bewuchs der Böschung im Westen des Plangebiets: Hier stockt auf ca. 250 m<sup>2</sup> ein Bestand des invasiven Neophyten japanischer Staudenknöterich (*Fallopia* ssp.). Südlich schließen sich auf ca. 30 m<sup>2</sup> Hauptstämme mit Wurzelausläufern des Essigbaumes (*Rhus typhina*) an. Zwischen Staudenknöterich und Eichen findet sich ein Wall aus Bruchsteinen verschiedener Größe (Artenschutzgutachten, igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR).

### **Tiere**

Zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf wertgebende und relevante Arten (Fauna) wurde ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR). Es erfolgte eine Aufnahme und Auswertung im Dezember 2024. Die Ergebnisse der Kartierungen sowie die Konzeption der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt und in Kapitel „Artenschutz“ beschrieben.

Als Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, insbesondere aber die biologische Vielfalt, sind die vorhandene Bebauung sowie die angrenzenden intensiven Nutzungen zu bewerten.

### **2.5.3. Geologie und Boden**

Regionalgeologisch liegt das Untersuchungsgebiet am nordwestlichen Rand des Erzgebirgischen Beckens, an das sich das Sächsische Granulitgebirge anschließt. Die geologischen Verhältnisse sind im Baugrundgutachten (Anhang 3) beschrieben.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes werden insbesondere durch anthropogen beeinträchtigte Böden des bereits bebauten Geländes bestimmt. Der überwiegende Teil des Standorts besitzt keine Bedeutung. Die obersten Bodenschichten entsprechen nicht mehr den natürlichen Verhältnissen.

Gemäß Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei der ca. 0,4 ha großen Vorhabenfläche wird eine stark anthropogen geprägt Fläche einer neuen Nutzung zugeführt.

### **2.5.4. Wasserhaushalt**

Gemäß § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

In dem Bebauungsplangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Im erweiterten Umfeld, nördlich der Zwickauer Straße, verläuft der Kappelbach, der durch das Vorhaben nicht berührt wird.

Der Geltungsbereich befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenke“. Die hydrogeologischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden hauptsächlich vom mächtigen Festgesteinsuntergrund bestimmt, da ein zusammenhängender Lockergesteinsgrundwasserleiter lediglich in den Kiesen und Sanden des Chemnitztales vorhanden ist. Zu den kleineren Tälern hin setzt sich dieser Grundwasserleiter in den Bachgeröllen fort. Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Leukersdorfer Schichten stellen einen Kluffgrundwasserleiter dar. Ergiebige GW-Vorkommen dürften im Bereich der Arkosesandsteine zu erwarten sein. Der Kluffgrundwasserleiter ist durch seine tonig-schluffige Verwitterungsschicht vermutlich gut gegen eindringende Schadstoffe geschützt (siehe Anhang 3). Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet als sehr gering und zu bewerten.

Anhand der interaktiven Karten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Extremhochwasser bzw. Gefährdung bei HQ 200/300) ist keine Gefährdung durch Hochwasser am Baustandort ersichtlich. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer; amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht erfasst.

### 2.5.5. Klima, Klimaschutz, Klimaanpassung

Klimatisch gehört das Untersuchungsgebiet zum Mitteldeutschen Berg- und Hügellandklima (Thüringisch-Sächsisches Mittelgebirgsvorland). Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7,7 °C. Im Untersuchungsgebiet fallen im Mittel 700 mm/a Niederschlag (Wetterstation Chemnitz, Messreihe 1961-1990). Die Hauptwindrichtung kann mit West angegeben werden (siehe Anhang 3).

Im Zuge der Erarbeitung des Hitzeaktionsplans der Stadt Chemnitz wurden die wärmebelasteten Flächen auf dem Stadtgebiet von Chemnitz identifiziert. Der Stadtteil Siegmars zählt hierbei zu einer Fläche mit hohem Anteil an wärmebelasteten Flächen (Wärmebelastung > 20% der Fläche). Dichte und hohe innerstädtische Bebauung mit sehr geringen Grünanteilen führen hier tagsüber zu starker Aufheizung. Die hohen Temperaturen können nachts nicht entweichen, zum einen, aufgrund von Bebauung und zum anderen, weil keine kalte Luft aus den angrenzenden ebenfalls wärmebelasteten Stadtteilen einströmen kann. Bei austauscharmen Wetterlagen können zusätzlich hohe Luftschadstoffkonzentrationen auftreten.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei dienen sie auch dazu, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern." (§ 1 Abs. 5 BauGB). Das Baugesetzbuch benennt in § 1 die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 7. f). Im § 1a BauGB werden einige ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nochmals konkretisiert. So steht in Abs. 5: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Im Rahmen des Neubaus des ALDI-Marktes wird das Thema Klimaschutz deutlich in den Vordergrund gestellt. Auf eine konventionelle Bauweise (Stahlbetonfertigteile oder Stein) wird verzichtet und eine Rahmenbauweise unter hauptsächlichem Einsatz von Holz genutzt. Weiterhin möchte ALDI zur Beheizung des Marktes vollständig auf den Einsatz fossiler Brennstoffe verzichten. Der Markt wird über eine Wärmeverbundanlage beheizt, welche die Abwärme der Kälteanlagen nutzt. Der aus der Photovoltaikanlage auf dem Dach gewonnene Strom wird wiederum zum Betrieb dieser Kälteanlagen genutzt. Mit der geplanten Errichtung des ALDI-Marktes in Siegmars als Ersatz für den Markt in Chemnitz- Schönau wird eine Optimierung der betriebsinternen Abläufe erwartet. Auch diese wird Einfluss auf den Energieverbrauch haben, da Transportkapazitäten sowie Kapazitäten für Einlagerung und Umlagerung optimiert werden können.

Folgende energetische Ziele werden durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung einfallender solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden.
- Für die Beleuchtung des Verkaufsraumes ist ausschließlich eine energieeffiziente LED-lichttechnik zulässig.
- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offene, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden (Rasenfugenpflaster, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder eine wassergebundene Decke). Ausschließlich Fahrbahnen und Lagerflächen dürfen bituminös oder in Beton ausgeführt werden.

- Schotter- und / oder Kiesgärten sind unzulässig.
- Das zu errichtende Gebäude soll vorrangig in einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauart und -weise errichtet und betrieben werden. Das Gebäude soll mit einer klimaschonenden Haustechnik, wie z.B. Wärmepumpenanlagen, Geothermie oder Biomasseheizungen ausgestattet werden. Die energetische Gebäudehülle soll die aktuelle Wärmeschutzverordnung (GEG) erfüllen, um im Betrieb möglichst effizient und klimaneutral zu sein.

### **2.5.6. Stadt- und Landschaftsbild, Erholung**

Der Stadtteil Siegmar zählt gemäß INSEK zum zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Siegmar“, wobei im Bereich der Vorhabenfläche auch soziale Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, Gewerbeflächen und auch stadtweit bedeutsame oder überregionale Verkehrsanbindungen (Zwickauer Straße, Bahnhof Siegmar) angesiedelt sind. Die Qualität des Stadtbildes und des Erholungspotenzials ist im Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden Zweckbebauung als gering einzuschätzen. Weiterhin wird die Erholungseignung durch den hohen Anteil an Individualverkehr (MIV-Anteil) im Umfeld beeinträchtigt.

### **2.6. Immissionen**

Das Umfeld des Planungsgebietes ist überwiegend als Mischgebiet mit Gewerbe- und Handelsbetrieben und Wohnhäusern zu charakterisieren, welches im räumlichen Umgriff keine erheblichen Emissionsbelastungen aufweist.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Randbedingungen des geplanten Vorhabens wurde eine Schallimmissionsprognose für den Neubau des Discounters in Siegmar durch die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH erstellt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zur Gesamtlast nach TA Lärm zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage (geplanter Betrieb ALDI-Markt) unter Berücksichtigung relevant einwirkender Quellen der gewerblichen Vorlast die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel auch im Beurteilungszeitraum werktags, tagsüber an sämtlichen Immissionsorten eingehalten werden. Im Bebauungsplan werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Einschränkung der Belieferungszeiten; Lage der Gebäudetechnik) berücksichtigt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die sich negativ auf das Wohlbefinden des Menschen auswirken können, sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen resultiert aus der Wiedernutzbarmachung der Fläche keine Lärmbelästigung nach TA Lärm. Auch weiterhin ist die Zwickauer Straße und die Bahntrasse im Süden eine erhebliche Lärmquelle, die auf das Plangebiet einwirkt.

### **2.7. Altlasten**

Im geplanten Baubereich sind keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt (z. B. organoleptische Auffälligkeiten des Bodenaushubes) oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Chemnitz anzuzeigen.

### 3. Vorhandene bzw. in Aufstellung befindliche Fachplanungen

#### 3.1. übergeordnete Planungen

Relevante Ziele und Grundsätze für die geplante Errichtung eines Lebensmitteldiscounters ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), sowie dem Regionalplan Region Chemnitz (Rechtskraft vom 23.01.2025).

#### Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaats Sachsen. Im LEP sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung festgelegt. Der LEP 2013 ist mit der Verkündung im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt am 31.08.2013 in Kraft getreten.

Die Stadt Chemnitz erfüllt im LEP die Funktion eines Oberzentrums.

Gemäß LEP **Z. 1.3.1** (Ziel) sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie

- ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
- zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen“ (LEP 2013, S. 29).

Für die raumordnerische Bewertung sind insbesondere die mit Kapitel 2.3.2 LEP festgelegten einzelhandelsrelevanten Erfordernisse der Raumordnung maßgebend.

#### Konzentrationsgebot

**Z 2.3.2.1** Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

Mit dem Ziel 2.3.2.1 soll einer ausufernden Flächenansiedlungspolitik entgegengewirkt werden, indem große bzw. größere Handelsbetriebe auch räumlich den Standorten vorbehalten sind, die die entsprechend großen (Einwohner-) Potenziale und Raumfunktionen haben. Die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sind ohne weiteres nur in den Ober- und Mittelzentren raumordnungsrechtlich zulässig.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Oberzentrum Chemnitz und entspricht somit dem Konzentrationsgebot.

#### Integrationsgebot

**Z 2.3.2.3** Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Dieses Ziel dient dem Schutz der Funktion und Attraktivität von Innenstädten und innerstädtischen Nebenzentren als Versorgungsbereiche (Handel, Dienstleistung, Verwaltung). Es wird differenziert zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelseinrichtungen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente stellen dabei eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente dar.

Der Vorhabenstandort erfüllt die Voraussetzungen zur Einstufung als eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LEP Sachsen 2013. Im Handels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz ist der geplante Standort als Zentraler Versorgungsbereich „C-Zentrum Siegmara“ beschrieben. Es handelt sich um einen mit Zentren bildenden städtebaulichen Merkmalen ausgestattete Agglomerationen von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.

### **Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot**

**Z 2.3.2.4** Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

**Z 2.3.2.5** Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandels-einrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbraucher-nahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.

Ziel 2.3.2.4 enthält das Kongruenzgebot. Dieses ist in einem untrennbaren Zusammenhang zu dem Beeinträchtigungsverbot des Zieles 2.3.2.5 zu sehen.

Während das Kongruenzgebot die Auswirkungen der großflächigen Einzelhandelseinrichtung auf den jeweiligen Verflechtungsbereich beschränkt, normiert das Beeinträchtigungsverbot ausdrücklich den Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems. Die Auswirkung der Einzelhandelseinrichtung in Form von erhöhter Kaufkraftbindung bzw. Kaufkraftzuflüsse aus anderen Gebieten, was zu einer Funktionsschädigung in dortigen Zentren führen kann, soll vermieden werden. Das Marktgebiet des Betriebes und Sortimentes soll auf den jeweiligen Verflechtungsbereich beschränkt bleiben.

Die raumordnerischen Auswirkungen durch die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels an der Zwickauer Straße wurden bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz geprüft und in einer gutachterlichen Stellungnahme (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH) konkretisiert. Insbesondere durch die Aufgabe des ALDI-Standortes in Schönau wird die Umsatzverteilungswirkung leicht verschoben, jedoch kaum spürbar sein.

Das Vorhaben sieht vor, den geplanten ALDI-Markt in Siegmara in einer angemessenen und marktgerechten Größe zu bauen. Damit wird die wichtige Funktion dieses Marktes für die lokale Nahversorgung gesichert und gleichzeitig die grundzentrale Versorgungsfunktion Siegmars auf lange Sicht gestärkt.

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme wird der zentrale Versorgungsbereich C-Zentrum Siegmara aus Verbrauchersicht attraktiver. Die Versorgungsfunktion des C-Zentrums wird gestärkt und stabilisiert. Die Versorgung für die benachbarten weniger dicht besetzten Stadtteile (Rabenstein und Reichenbrand) wird gleichfalls verbessert. Die geplante Verlagerung des Aldi Marktes von der Zwickauer Straße 247b in den zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Siegmara entspricht vollkommen der Intention des Einzelhandelskonzeptes.

Der geplante Neubau des ALDI-Marktes steht auch nicht im Widerspruch zum angrenzenden SIMMEL-Markt. Eher ergänzen sich SIMMEL und ALDI, da sie aufgrund betriebsformentypischer Unterschiede im Kern auf andere Zielgruppen orientiert sind. Während es sich bei SIMMEL um einen Vollsortimenter mit entsprechender Sortimentstiefe und -breite handelt, der sich durch eine hohe Frische- und Servicekompetenz auszeichnet und daher eher auf den anspruchsvolleren Kunden orientiert ist, zeichnet sich ALDI als Lebensmitteldiscounter vor allem durch seine Preisorientierung aus und nimmt somit vor allem den preisbewussten Kunden in den Fokus. Auch wenn sich die Angebote in Teilen überschneiden, besteht somit zumindest keine direkte Wettbewerbsbeziehung.

**G 2.3.2.6** Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.

Der Grundsatz dient dazu, auch den nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen gute Einkaufsmöglichkeiten zu sichern. Dies trägt als Nebeneffekt dazu bei, dass übermäßige Parkflächen vermieden werden können. Da großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Regel im Einzugsbereich von vorhandenen ÖPNV-Anlagen errichtet werden, sind zusätzliche Infrastruktur- und Betriebskosten auf den tatsächlich zusätzlich anfallenden Bedarf zu begrenzen.

Eine leistungsfähige Anbindung an den ortsüblichen ÖPNV ist über eine Bushaltestelle direkt an der Zwickauer Straße (Chemnitz, Bahnhof Siegmars) unmittelbar im Bereich des ALDI-Marktes gewährleistet. Der Bushaltestepunkt wird dabei von mehreren Buslinien angefahren. Insgesamt ist der Vorhabenstandort somit grundsätzlich sowohl aus Siegmars als auch aus den umgebenden Stadtteilen (Schönau, Reichenbrand) gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Dem Standort und seiner Versorgungsfunktion zuträglich ist dabei auch die Anbindung an die Bahn (Haltestelle Siegmars), die unmittelbar südlich an den Standort angrenzt.

### 3.2. Regionalplan Region Chemnitz

Das Hauptanliegen des Regionalplans besteht in der Rahmensetzung für eine nachhaltige Regionalentwicklung. Dabei geht es gleichermaßen um die dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, um eine optimale Entfaltung der räumlich differenzierten wirtschaftlichen Leistungspotenziale und die Hinwirkung auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region.

Regionalpläne werden auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG), des Gesetzes zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPIG) und des Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen (LEP 2013) aufgestellt. Der Regionalplan „Region Chemnitz“ ist seit dem 23.01.2025 der verbindliche Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung im Planungsgebiet.

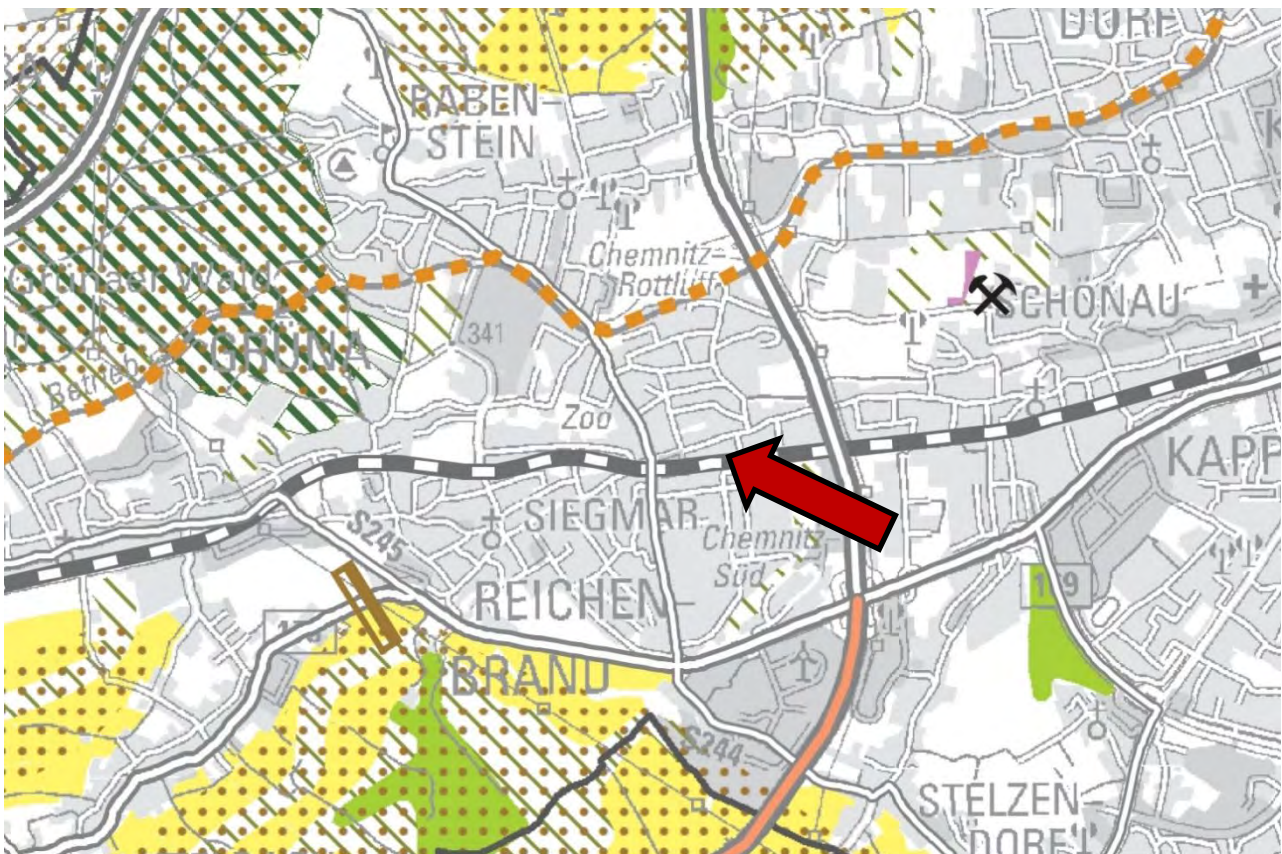


Abbildung 7: Regionalplan Region Chemnitz, Karte 1.1 Raumnutzung (Festlegungskarte)

Laut Raumnutzungskarte des Regionalplanes sind regionalplanerische Festlegungen durch die Planung nicht betroffen.

**G 1.1.2** Im Rahmen der Siedlungsentwicklung in der Region sind die Funktionen Arbeiten – Versorgen – Erholen einander so zuzuordnen, dass kurze Wege erhalten bleiben bzw. entstehen, räumlich bedingter Verkehrsaufwand und eine weitere Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.

**Z 1.1.5** Die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des zentralörtlichen Systems der Region ist zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstützen. Der Ansiedlung innenstadtrelevanter Funktionen in randstädtischen Bereichen ist entgegenzuwirken.

**G 1.6.1** In der Region ist auf eine ausreichende, bedarfsgerechte Nahversorgung unter Beachtung der demographischen Entwicklung hinzuwirken. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter sowie auch neue Versorgungsmodelle umgesetzt werden.

**Z 1.6.4** In den Zentralen Orten sowie im Versorgungs- und Siedlungskern der Grundzentren gemäß Z 1.2.2.1 sollen zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung abgegrenzt und entsprechend begründet werden.

**Fazit:** Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung im Einklang steht, da die Errichtung des ALDI-Marktes auf der Fläche der „Alten Sparkasse“ zu einer Aufwertung der Bestandssituation führt. Die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten, vermuteten schädlichen Auswirkungen des Vorhabens bestehen nicht.

### 3.3. Flächennutzungsplan Stadt Chemnitz

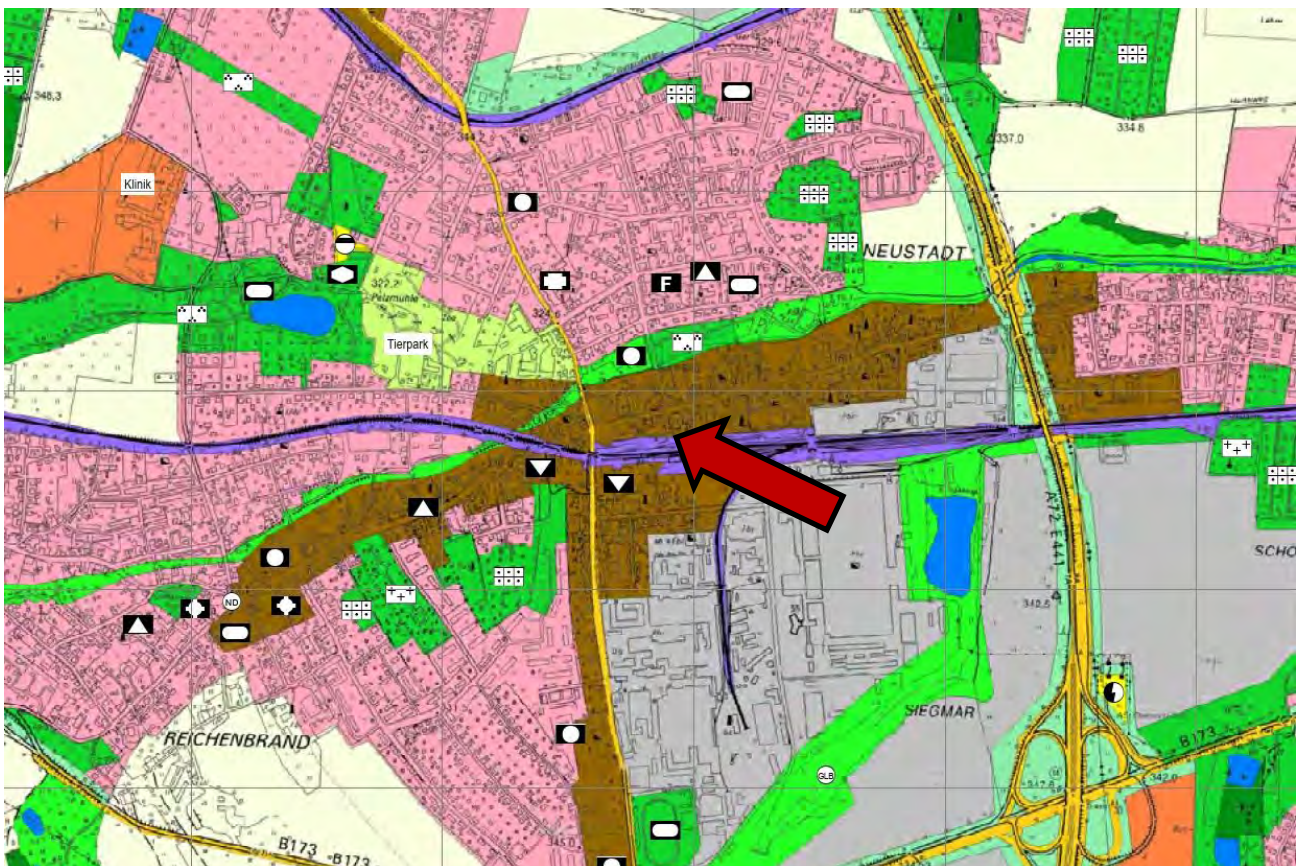


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem FNP (Entwurf, Stand 10/01)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksam gewordenen Änderungen und Ergänzungen ist das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie im südlichen Bereich als Fläche für Bahnanlage dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist nicht parzellenscharf dargestellt, sondern zeigt lediglich die grundsätzlichen Nutzungsabsichten für bestimmte Bereiche. Daher steht das geplante Vorhaben nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Die geplante Nutzung fügt sich in die dargestellten Zielsetzungen ein und ist mit den städtebaulichen Entwicklungszielen vereinbar.

Der vorgesehene großflächige Einzelhandelsbetrieb ist gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässig; in Misch- und Dorfgebieten gehören Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ebenfalls zu den allgemein zulässigen Nutzungen, die unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO auch großflächig ausfallen können.

### 3.4. Angrenzende Bauleitplanungen



Abbildung 9: Anlage 4 zum Aufstellungsbeschluss, Überlagerungsfläche (Schraffur) mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 09/21

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die neue ALDI-Filiale überlagert und ersetzt in Teilen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/21 „EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße, Siegmars“ (siehe Abb. 9).

Wenn eine Gemeinde ihre frühere Bauleitplanung ändert, insbesondere einen Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt, verliert der alte Bebauungsplan seine frühere rechtliche Wirkung, weil über § 10 der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt (lex posterior derogat legi priori).

Auch wenn ein Teil des ursprünglichen Bebauungsplans durch das ALDI-Vorhaben neu geplant wird, bleibt im verbleibenden Geltungsbereich die festgelegte maximale Bebauungsdichte (GRZ 0,6) weiterhin eingehalten.

### **3.5. Entwicklungskonzepte Stadt Chemnitz**

#### **INSEK 2035**

Das INSEK Chemnitz 2035 soll die Impulse für eine nachhaltige Transformation aus der Kulturhauptstadt nutzen, sie gleichzeitig stärken und dabei auf die Erfahrungen aus dem Prozess der Erarbeitung der Chemnitz-Strategie (Entwurf) zurückgreifen. Es wird somit zum zentralen Leitdokument zur Steuerung der gesamtstädtischen Entwicklung, „Rückgrat für raumwirksame Entscheidungen und für das strategische, proaktive Handeln der Verwaltung der kommenden 10 bis 15 Jahre.

Gemäß INSEK gliedert sich die Einzelhandelslandschaft in Chemnitz entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in das Hauptzentrum (Innenstadt), stadtteilbezogene und quartiersbezogene Zentren und Solitärstandorte. Diese dezentrale und polyzentrische Versorgungsstruktur soll eine möglichst ausgewogene wohnortnahe Versorgung sichern und entsprechend weiterentwickelt werden. Der Fokus der Einzelhandelsentwicklung liegt auf der Innenstadt, in der ein breites Einzelhandelsangebot als Teil eines multifunktionalen Nutzungsmixes angestrebt wird. Zentren-relevante Sortimente sollen in der Innenstadt konzentriert werden. Stadtteilzentren (C-Zentren) sichern die Stadtteilversorgung sowohl im kurzfristigen als auch mittelfristigen Bedarf. Als Kernangebot dieser Stadtteilzentren wird hier eine gute und vielfältige Ausstattung mit Nahversorgungsangeboten angestrebt.

#### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz, Mai 2023**

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfügt die Stadt Chemnitz über ein wirksames Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Kernpunkte dieses Einzelhandelskonzeptes sind die Festsetzung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Ausweisung der Zentrenrelevanz der Einzelhandelsortimente. Durch den Stadtrat wurde am 13.09.2023 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Es ist als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung der Bebauungspläne insbesondere zu berücksichtigen (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). In dem Konzept wird die Einzelhandelsentwicklung sowohl räumlich als auch sortimentsbezogen gesteuert. Das Rückgrat für die Nahversorgung bilden die zentralen Versorgungsbereiche, die zu erhalten und zu entwickeln sind. Im Chemnitzer Stadtgebiet wurden als zentrale Versorgungsbereiche ein A-Zentrum (Innenstadt), 5 C-Zentren und 16 D-Zentren ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Siegmars“. Grundsätzlich orientiert sich die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche an den realen Gegebenheiten vor Ort. Diese zeigen, neben einem Edeka Simmel Vollsortimenter, südlich der Zwickauer Straße einen Nahkauf, einen Penny-Discounter sowie den Getränkemarkt Fristo und einen Nonfood-Fachmarkt (Matratzen) nördlich der Zwickauer Straße.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept befindet sich die Fläche in zentraler Lage innerhalb des Stadtteils Siegmars. Der Einzugsbereich erstreckt sich über die Stadtteile Siegmars und Reichenbrand sowie über Teile von Rabenstein, Schönau und Mittelbach.

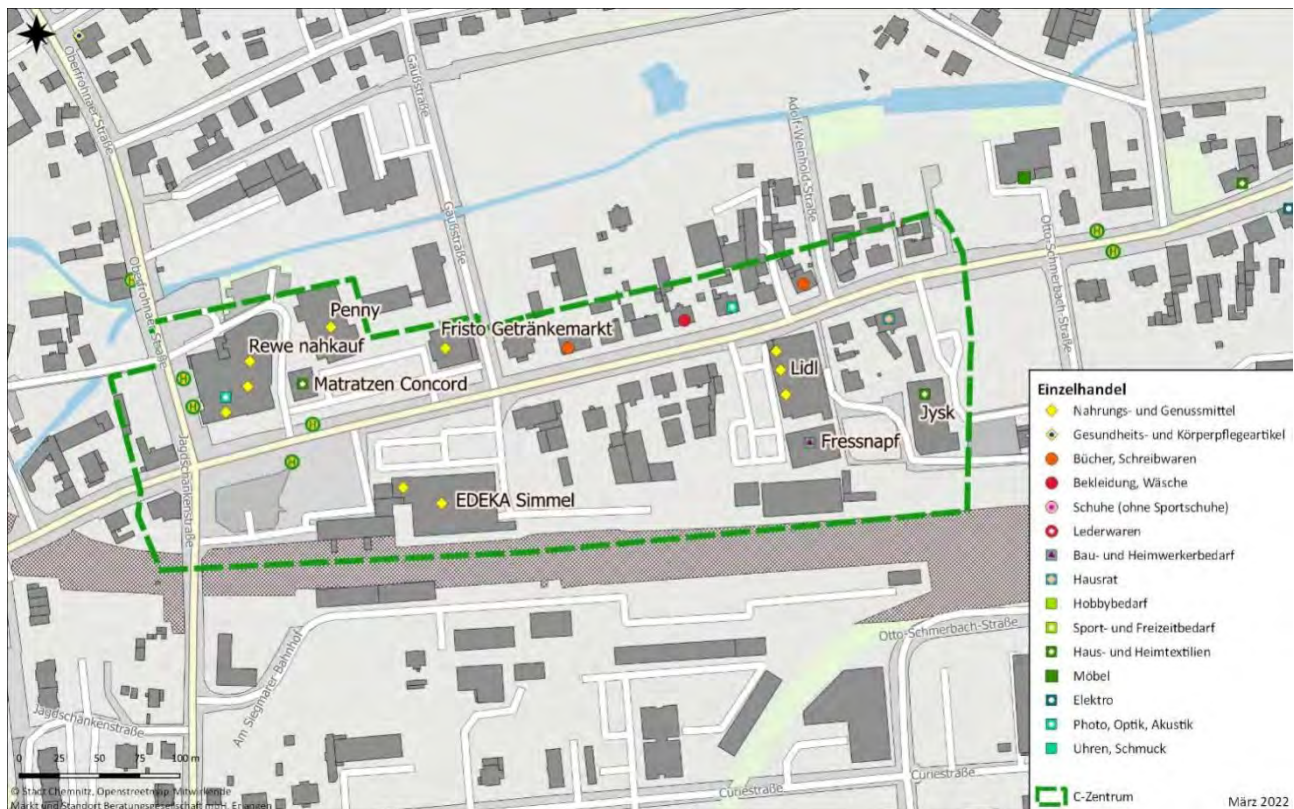


Abbildung 10: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, C-Zentrum Siegmarsdorf

### 3.6. Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan

#### Artenschutzgutachten inkl. Kartierung 2024 für das Vorhaben: „Errichtung ALDI-Markt in Siegmarsdorf“, igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR (siehe Anhang 1)

Um darzulegen, inwiefern die Verbote des § 44 BNatSchG zutreffen, der Verbotstatbestand durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann oder Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen sind, ist nach dem Urteil C-98/03 EuGH vom 10.01.06 und dem geänderten Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 für alle Vorhaben, auch außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten, bei denen streng und besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten der Vogelschutzrichtlinie in ihren Lebensräumen berührt sind, zur Bewältigung der Schutzbelange dieser benannten Tierarten die Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens erforderlich. Innerhalb des Artenschutzgutachtens sind insbesondere die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des § 44 (5) BNatSchG oder für eine Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG zu prüfen. Dazu zählen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen), die zur Vermeidung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der geschützten Arten notwendig sind.

Um zum Ergebnis zu kommen, dass keine geschützten Arten betroffen sind, wurde ein Artenschutzgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25/02 ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ durch die igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR erarbeitet.

Folgende Leistungen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren erbracht:

Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen

Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen als potenzielle Fortpflanzungs-/ Ruhestätten i.S.v. § 44 BNatSchG: a) Gebäude u.a. Fehlstellen in der Fassade, Risse im Mauerwerk etc. und b) Gehölze/Bäume z.B. Specht-Höhlen, Astausfaltungen, Rindenschollen/-taschen, sowie Nester mittels optischer Erfassung vom Boden aus sowie Sichtung/ Einschätzung potenzieller Flächen für Ersatzmaßnahmen.

#### Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Taxa

Sichtbeobachtung und Einschätzung potenzieller Habitate, insbesondere für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*), zwei Termine mit ergänzender worst- case- Betrachtung.

Die Untersuchung sowie notwendige Vermeidungs- und FCS- Maßnahmen finden im Bebauungsplan Berücksichtigung.

#### **Schallimmissionsprognose zum geplanten Anlagenbetrieb, GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH** (siehe Anhang 2)

Die zu beurteilende Anlage, der Neubau eines ALDI-Marktes mit dann 944 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufs-fläche (zzgl. 35 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche Windfang; VKF ca. 1.000 m<sup>2</sup>), liegt an der Zwickauer Straße in einem ausgewiesenen Mischgebiet. Für die Zuwegung zur Anlage ist eine Ausfahrt auf die Zwickauer Straße geplant, die durch Kunden- und Lieferverkehr genutzt werden soll. Für die schalltechnische Beurteilung der Anlage (betrachtet als gewerbliche „Zusatzlast“ nach TA Lärm) sind Schallquellen des neuen ALDI-Marktes (Einkaufswagen-Box ALDI-Markt, Standort Kältetechnik, Standort Lüftungstechnik, Anlieferbereich mit Rampen-Entladung, Kühlaggregat LKW, LKW-Fahrweg Anlieferung, PKW-Parkplätze, LKW-Parkplätze am Anlieferbereich, Zufahrten zu den PKW-Park-plätzen), die gewerbliche Vorlast des Edeka-Simmel-Marktes, des Penny-Marktes und Fristo-Getränkemarktes relevant.

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie der Emissionsdaten der Emissionsquellen der Zusatzlast wurden Berechnungen der Geräuschimmission durchgeführt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel in sämtlichen Beurteilungszeiträumen an sämtlichen Immissionsorten eingehalten werden. Jedoch werden an den Immissionsorten, an denen relevante Vorlasten zu erwarten sind, die Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum werktags, tagsüber nicht um 6 dB oder mehr unterschritten. Aus diesem Grund sind gemäß TA Lärm für diesen Beurteilungszeitraum zusätzliche Vorlasterhebungen für Fremdgewerbe notwendig.

Nach der Modellierung der Emissionsdaten der Emissionsquellen der Vorlast wurden anschließend Berechnungen der Geräuschimmission für die Gesamtlastsituation (energetische Summe aus Vorlast und Zusatzlast) durchgeführt. Die Ergebnisse der Berechnungen zur Gesamtlast nach TA Lärm zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage (geplanter Betrieb ALDI-Markt) unter Berücksichtigung relevant einwirkender Quellen der gewerblichen Vorlast die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel auch im Beurteilungszeitraum werktags, tagsüber an sämtlichen Immissionsorten eingehalten werden. Zusätzliche, über die beschriebenen (Einhaltung Lärm-Emissions-kontingente der Haustechnik und Einhaltung Betriebsregime der Anlage) hinaus gehende Lärminderungsmaßnahmen an der betrachteten Anlage sind nach Auffassung des Sachverständigen nicht erforderlich.

Auf Grund der vielfältigen worst-case-Annahmen des Anlagenbetriebes und des Betriebes relevanter Vorlast-Emissionsquellen (z.B. worst-case Annahmen des Kunden- und Lieferverkehrs) ist die Qualität der Prognose an der oberen Grenze des Vertrauensbereichs der Prognoseunsicherheit (diese beträgt ca. 3 dB) anzunehmen.

#### **Baugrundgutachten zum Objekt „Chemnitz, Zwickauer Straße 403 Neubau ALDI-Markt“, Ingenieurbüro Woitke Altenburg** (siehe Anhang 3)

Das Ingenieurbüro Woitke wurde auf durch die Simmo GmbH & Co. KG mit der Erarbeitung des Baugrundgutachtens beauftragt. Zur Aufnahme der Baugrundsichtung und Klassifikation wurden sechs Kleinrammbohrungen nach DIN 4021 niedergebracht. Während der Bohrarbeiten wurde das Auftreten von Grundwasser / Schichtenwasser geprüft. Zusätzlich erfolgte eine Rammsondierung als Schwere Rammsonde mit einer Endtiefe von 6,0 m.

Ein Bohrloch wurde für die Ausführung eines Versickerungsversuches ausgebaut. Anschließend führte die GEO-ANALYTIK GmbH Laboruntersuchungen durch.

Die Baugrundverhältnisse und Ergebnisse der chemischen Untersuchungen sowie die Versickerungsversuche sind in erster Linie bei der weiteren Bauplanung zu berücksichtigen. Gemäß Stellungnahme des Entsorgungsbetriebs der Stadt Chemnitz ESC vom 20.01.2025 sind bereits zum Bauleitplanverfahren die Möglichkeiten zur Versickerung in einem hydrogeologischen Gutachten zu untersuchen. Eine Einleitung von Regenwasser in das Kanalnetz kann nur in Ausnahmefällen erfolgen, wenn nachweislich alle sonstigen Maßnahmen ausgeschöpft wurden und hydraulische Kapazität im Kanalnetz vorhanden ist.

Im Ergebnis des Baugrundgutachtens stehen im Untersuchungsbereich mit den Löß- und Gehängelehmen sowie den Letten Böden an, die die geforderten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte nicht aufweisen. Die Ausführung einer Versickerung ist daher im Baufeld nicht möglich.

**Konzeption zur abwasserseitigen Erschließung Siegmars, Flurstücke 171/XX, Zwickauer Straße 403 in 09117 Chemnitz, Zirpel & Pautzsch, Ingenieurpartnergesellschaft für Bauwesen (siehe Anhang 4)**

Für den erforderlichen Genehmigungsantrag zur Herstellung von Anschlusskanälen zur Einleitung aus Rückhalteanlagen sowie zur Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen des ESC wurde durch die Ingenieurpartnergesellschaft die zukünftige Einleitmenge, der zulässige Drosselabfluss, die notwendige Regenrückhaltung und der Überflutungsnachweis ermittelt. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist eine Zusammenlegung der Grundstücke (Flurstücke 28, 171/17, 171/22 und 171/25 Gemarkung Siegmars) geplant und der Antrag wird gestellt.

Gemäß Baugrundgutachten ist in der angetroffenen Bodensituation keine Versickerung möglich. Daher soll eine Rückhaltung von ca. 100 m<sup>3</sup> im Geltungsbereich vorgesehen werden (Regenrückhaltung nach DWA-A 117 und Überflutungsnachweis nach 1986-100). Geplant sind Füllkörperrigolen in Kastenform als modulares Bauwerk unter den Parkflächen. Die ausreichende Dimensionierung des Zulaufs muss sichergestellt werden.

**Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters im Oberzentrum Chemnitz, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen (siehe Anhang 5)**

In Chemnitz- soll der Standort des Aldi Lebensmitteldiscounters von der Zwickauer Straße 247b in das C-Zentrum Siegmars, Zwickauer Straße 403 verlagert werden. Im Zuge dessen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von knapp 700 qm auf rund 1.000 qm vorgesehen. Mit der vorliegenden Stellungnahme werden die Aspekte der städtebaulichen Verträglichkeit, der Nahversorgungsfunktion sowie der Stellung innerhalb der städtischen Entwicklung dargestellt. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Chemnitz wird vorgenommen.

Im Ergebnis entspricht die geplante Verlagerung des Aldi Marktes in den zentralen Versorgungsbe- reich C-Zentrum Siegmars vollkommen der Intention des Einzelhandelskonzeptes.

### 3.7. Sonstige Satzungen und Bestimmungen

**Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz vom 09.11.1994**

Die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz ist zu beachten. Für nicht zu erhaltende und nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind Ersatzmaßnahmen gemäß § 7 der Satzung zu erbringen. Dies betrifft auf der Vorhabenfläche zwei Eichen mit einem Stammumfang von über 220 cm.

**Satzung der Stadt Chemnitz über die Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberflächen unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Satzung zur Verhinderung von Schottergärten)**

Die Vermeidung der Anlage steriler Schottergärten (Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen Artenschutz) und die Ansaat gebietseigener Blümmischungen auf den neu geplanten privaten Grünflächen (bauplanungsrechtliche Festsetzungen) wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Damit ist bereits eine Regelung zur Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberfläche der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen.

**4. Städtebauliche Planungen und Entwicklungsabsichten**

**4.1. Städtebauliches Konzept**

Der Neubau der Filiale ist mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant und soll von ALDI Nord genutzt werden, welcher seine vorhandene Verkaufsfläche an der Zwickauer Straße 247 abgibt. Die Ansiedlung des ALDI am gewünschten Standort liegt in dem zentralen Versorgungsbereich des C-Zentrums 5-Siegmara und ist mit dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 vereinbar. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs umfasst 3.700 m<sup>2</sup>.

**4.2. Vorhaben- und Erschließungsplan**

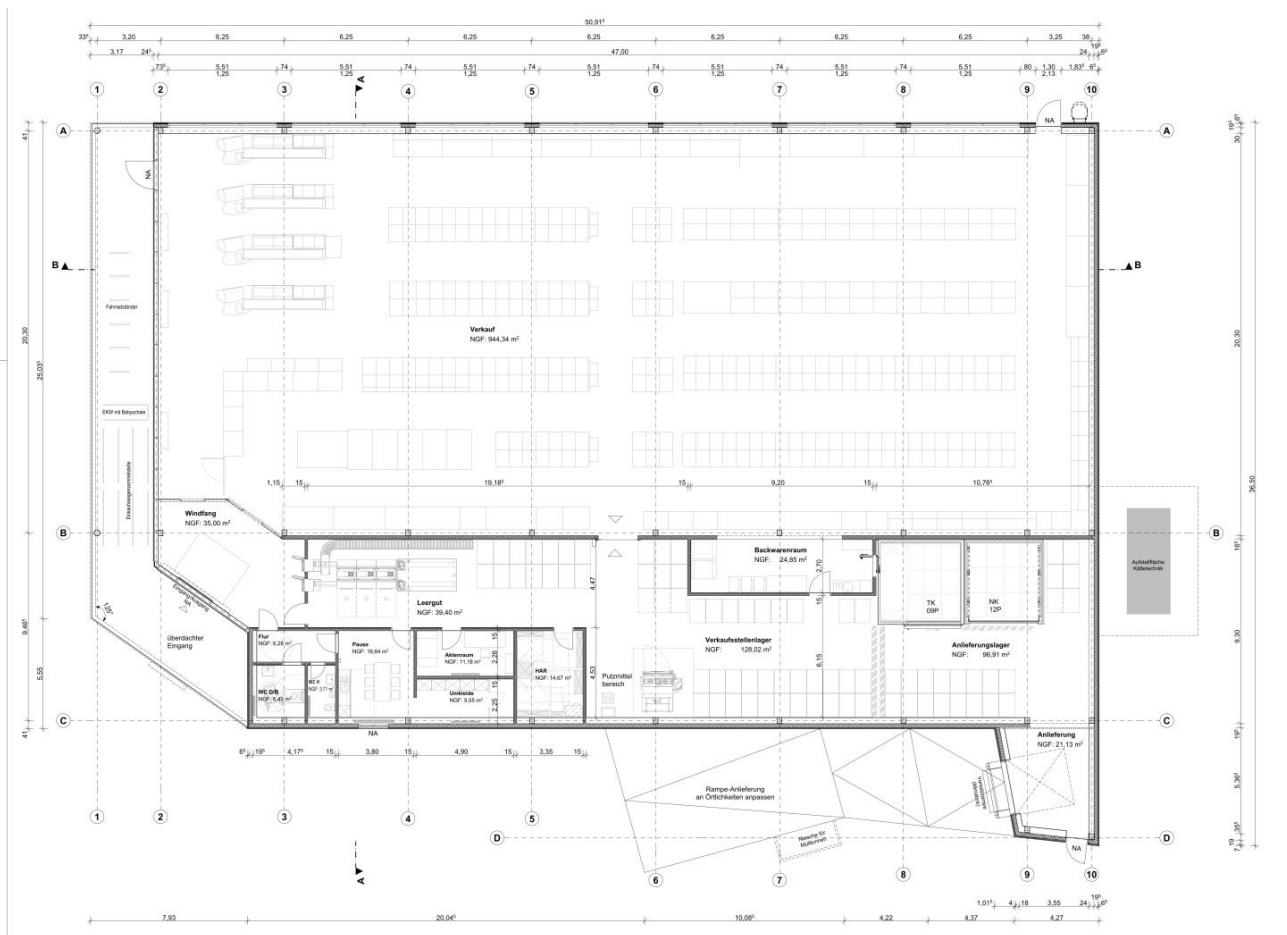


Abbildung 11: Entwurf Erdgeschoss, Neubau ALDI-Markt Chemnitz, (Zirpel & Pautsch Ingenieurpartnergesehschaft für Bauwesen (Januar 2025)

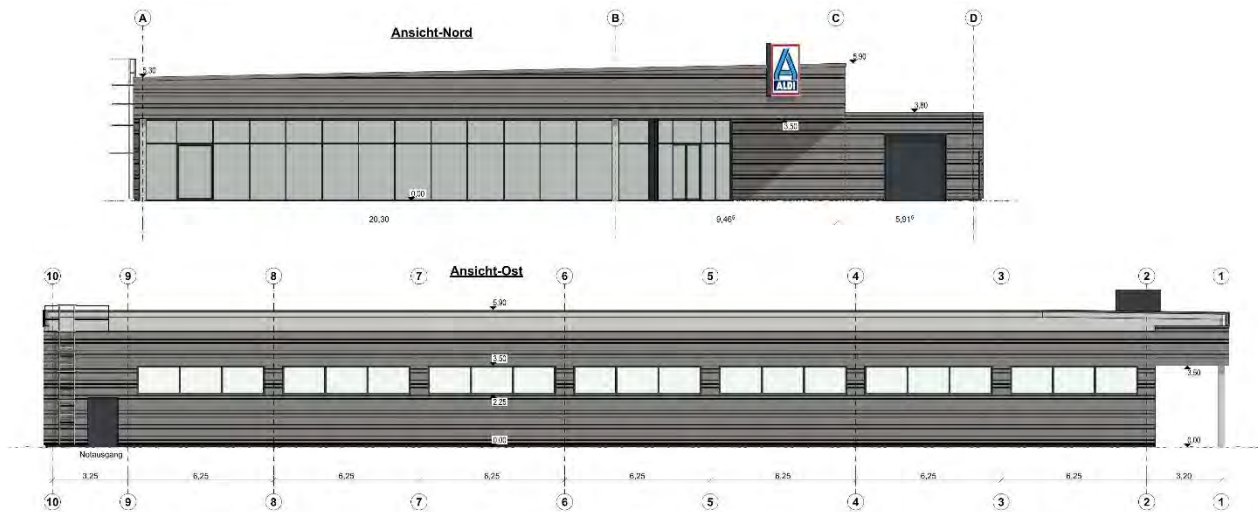


Abbildung 12: Entwurf Ansichten, Neubau ALDI-Markt Chemnitz, (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnergeseellschaft für Bauwesen (Januar 2025))

### 4.3. Technische Infrastruktur

#### Ver- und Entsorgungsanlagen

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes kann grundsätzlich gewährleistet werden. Eine Neuverlegung von Leitungen ist erforderlich und wird im Rahmen der Erschließungsplanung koordiniert. Ein Betreiben der vorhandenen Anlagen ist während der Umsetzungsphase weiterhin uneingeschränkt möglich. Beschädigungen von Leitungen und Anlagen werden durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen.

Alle Planungen im Geltungsbereich werden so vorgenommen, dass eine Umverlegung von Versorgungsanlagen von eins/ inetz nicht erforderlich ist. Die Mindestüberdeckung der Versorgungsanlagen ist gemäß den geltenden Vorschriften der jeweiligen Fachabteilungen (DVGW-Regelwerk, DIN VDE, AGFW) zwingend einzuhalten.

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Lebensmitteldiscounters mit Trinkwasser kann von der Hauptwasserleitung in der Zwickauer Straße erfolgen. Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist somit gesichert.

#### Löschwasser, Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für das vorgesehene Gebiet ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu gewährleisten. Der Fließdruck bei Entnahme aus Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes muss minimal 1,5 bar betragen. In diesem Zusammenhang weist die Feuerwehr darauf hin, dass in Abhängigkeit der Bauart bzw. Nutzung einzelner Objekte eine über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserrate als Objektschutz erforderlich werden kann. Standorte von Hydranten sind so anzuordnen, dass in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestelle eine Feuerwehrebewegungsfläche eingeordnet werden kann.

Die laut DVGW - Abb. W 405 geforderte Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h kann gemäß Schreiben der inetz GmbH aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 7 bar und es steht 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser als Grundschutz zur Verfügung.

Die Anforderungen an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen richten sich nach § 5 Sächsischer Bauordnung, nach Punkt 5 der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung sowie nach der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließung des Planungsgebiets haben hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenradien, etc. so zu erfolgen, dass eine Zufahrt von Einsatzfahrzeuge (insbesondere

Feuerwehr und Rettungsdienst) jederzeit ungehindert möglich ist. Dies betrifft beispielsweise Maßnahmen wie Neu- / Umbau von Straßen, Anlage von Verkehrsinseln und Parkflächen, Bepflanzungen und ähnliches.

Weitere Forderungen der Feuerwehr können sich nach Vorlage und Prüfung der Projekte für das Vorhaben ergeben.

### **Abwasser**

Nach § 9 Satzung der öffentlichen Abwasserbeseitigung in der Stadt Chemnitz (Entwässerungssatzung) vom 16.11.2010 in der aktuell gültigen Fassung bedürfen die Herstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen, deren Anschluss sowie deren Änderung und die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Änderung der Benutzung der schriftlichen Genehmigung des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz (ESC). Der Antrag wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens und nach Zusammenlegung der betroffenen Grundstücke gestellt.

### **Schmutzwasserableitung**

Vor dem Flurstück 28 in der Zwickauer Straße liegt ein Mischwasserkanal DN300 des ESC. In diesen Kanal kann Schmutzwasser der vom B-Plan betroffenen Flurstücke eingeleitet werden.

### **Regenwasser**

Prämisse für die Entwässerung der Grundstücke ist die Verbringung des nach DWA-A 102-2 unbelasteten Niederschlagswassers durch den Grundstückseigentümer. Ein auch nur teilweiser Abfluss auf benachbarte Grundstücke ist dabei unzulässig. Die dazu erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus der Zielstellung, eine ausgeglichene Wasserbilanz im Vergleich zwischen unbebautem und bebautem Zustand zu erreichen.

Zum Vorhaben „ALDI-Markt an der Zwickauer Straße“ wurde bereits ein Baugrundgutachten durchgeführt und eine Konzeption zur abwasserseitigen Erschließung erstellt. Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse im Bau Feld nicht möglich ist (Im Ergebnis des Versickerungsversuches wurde ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert  $k_f = 1 \cdot 10^{-8}$  m/s ermittelt. Dieser liegt im Bereich „schwach durchlässig“ an der Grenze zu „sehr schwach durchlässig“ nach DIN 18130, siehe Anlage 3) soll die Niederschlagswassereinleitung mit einem Drosselabfluss von 9 m/s abgeleitet werden.

Für die Überprüfung der erforderlichen Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss wurde für die gesamte Vorhabenfläche der hydraulische Nachweis der abflussrelevanten Fläche entsprechend des Versiegelungsgrades ermittelt. Die geforderte Regenrückhaltung ist nach DWA-A 117 für ein 5-jähriges Niederschlagsereignis bemessen. Ein Nachweis der schadlosen Überflutung (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100) wurde erbracht. Als Mindestbemessung ist hier die Differenz zwischen dem 30-jährigen Regenereignis und dem 2-jährigen Bemessungsregen, bei einer Regenspende von 5 Minuten, angenommen (gemäß Stellungnahme ESC).

Geplant ist eine Regenrückhaltung mit einem Stauraum von ca. 100 m<sup>3</sup> (Stand 06/2025, siehe Anlage 4). Füllkörperrigolen mit einem ausreichend dimensionierten Zulauf sind unter den Parkflächen des ALDI-Marktes vorgesehen. Eine Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes (unter Berücksichtigung des geplanten Gründaches) erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und wird bei Antragstellung durch den Bauherrn vorgelegt.

Dabei wird die Grundstücksentwässerung entsprechend DIN 1986 Teil 100 in Schmutz- und Regenwasser getrennt und erst an der Grundstücksgrenze zur Anbindung an den öffentlichen Mischwasserkanal in einem Einsteigschacht zusammengeführt.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Kältemittel) ist im Zuge des geplanten Vorhabens nicht vorgesehen. Die §§ 62 und 63 Wasserhaushaltsgesetz und ggf. die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen) sind für den ALDI-Markt nicht relevant.

**Stromversorgung**

Das Grundstück ist erschlossen; Überbauungen der Anlagen sind nicht zulässig. Leistungserhöhungen sind entsprechend anzumelden. Ein geplanter Netzausbau ist möglich und muss entsprechend mit der inetz GmbH abgestimmt werden.

**Gasversorgung**

Im Bereich des Gebäudes Zwickauer Str. 403 bestehen Berührungspunkte mit dem Gasleitungsbestand der inetz/eins (Niederdruck-Gasleitung über HA-Leitung d 63 PE in Betrieb; Stillgelegte Anschlussleitung DN 50 St im westlichen Teil vom Baufeld). Die Mindestüberdeckung der Gasleitung beträgt in der Regel ca. 1,00 m, wobei Abweichungen nicht auszuschließen sind. Eine Überbauung bzw. Bepflanzung des in Betrieb befindlichen Leitungsbestandes ist nicht gestattet.

**Stadtbeleuchtung**

Im Baubereich der geplanten Baumaßnahme sind keine Beleuchtungsanlagen vorhanden.

**Fernwärme und Kälteversorgung:**

Im Bereich der bezeichneten Maßnahme befinden sich keine Fernwärme-/ Fernkälteleitungen.

**Kommunikation/Glasfaser:**

Im Vorhabenbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen, verlegt in Gehwegen, Straßen und Grünflächen. Sie sind in Rechtsträgerschaft der eins und zu beachten. Ein sorgsamer Schutz der Anlagen ist unbedingt notwendig. Eine örtliche Einweisung ist notwendig. Es besteht derzeit kein weiterer Bedarf einer Mitverlegung/Koordinierung der Baumaßnahme durch die eins.

**Abfallentsorgung**

Eine grundstücksnahe Entsorgung des ALDI-Marktes kann über die Zwickauer Straße erfolgen. Ein Rückwärtsfahren wird nicht erforderlich und die Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ist gefahrlos möglich.

**4.4. Grünordnung**

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB daher nicht erforderlich. Somit findet nach § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung gemäß §§ 14 - 17 des BNatSchG (i. V. m. §§ 9 -10 SächsNatSchG) für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan am Standort keine Anwendung.

Jedoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dies sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. In der Bebauungsplanung sind ebenfalls die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG zu beachten. Die artenschutzfachliche Risikoabschätzung wurde im Artenschutzgutachten der igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR getroffen.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden mit der Integration Bestandteil des Bebauungsplanes. Das planerische Konzept beinhaltet:

- die gestalterische Einbindung der geplanten Baufläche,
- Maßnahmen zur Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes,
- Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser,
- Maßnahmen und Festlegungen zur Beschränkung des Versiegelungsgrades.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden in Kapitel 5.3 der Begründung dargestellt.

#### 4.5. Artenschutzrechtliches Konzept

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt insbesondere durch § 44 in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) den besonderen Artenschutz. Es setzt gleichzeitig die sich aus Artikel 12 der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) und Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL, Richtlinie 79/409/EWG) ergebenden Verpflichtungen der Bundesrepublik Deutschland innerhalb der Europäischen Union um. Gemäß § 44 BNatSchG, Absatz 1 ist es insbesondere verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In Zusammenhang mit der Bauleitplanung wurde anhand eines Artenschutzgutachtens geprüft, ob und wie sich das Vorhaben auf die im Gebiet vorkommenden Tierarten (Vögel, Fledermäuse) auswirkt (siehe Anhang 1). Zur Einschätzung des vorhandenen Artenbestandes fanden im Dezember 2024 zwei Vorortbegehungen der Vorhabenfläche sowie unmittelbar angrenzender Bereiche statt. Es muss bereits auf der Ebene der Bauleitplanung sichergestellt sein, dass die Umsetzung der Planung nicht aufgrund der Vorgaben der artenschutzrechtlichen Verbote unmöglich ist und scheitern wird.

Durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Folgende Maßnahmen sind dafür aus gutachterlicher Sicht geeignet und werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt:

#### Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliches Konzept

**V 1** – Erhaltung der vorhandenen Gehölze/strukturierter Grünflächen. Die zu erhaltende Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.

**V 2** – Bauzeitenregelung: Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahme (Abriss Gebäude, Baufeldfreimachung) ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. der Wochenstubenzeit der Fledermäuse und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 2 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung sowie Störungstatbestand) treten damit nicht ein (kein Verlust/ Verlassen besetzter Nester aufgrund plötzlich auftretender, starker Störung).

**V 3** – ökologische Baubegleitung: In Verbindung mit dem vorhandenen Quartierpotenzial baumwohnender Fledermäuse in den Eichen, macht sich jedoch eine ökologische Baubegleitung während der Gehölzfällungen erforderlich (Ausschluss aktueller Besatz bzw. Bergung ggf. überwinternder Fledermäuse).

**V 4** – Vermeidung Ausbreitung invasiver Neophyten/ökologisch bedenklicher Pflanzenarten: Bei Berräumung der mit Fallopia und Rhus typhina bestandenen Flächen ist das „Handlungsdokument Staudenknöterich“ (Untere Naturschutzbehörde Chemnitz, Stand: 10.04.2019) zu beachten bzw. sind bei den Essigbäumen neben der Rodung auch die Wurzelballen mit all ihren Ausläufern zu entfernen und auf eine behördlich genehmigte Deponie zu verbringen.

**V 5** – Beleuchtungskonzept für Fledermäuse: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäude und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung/Anstrahlung, insbesondere im Bereich von Ersatzquartieren); geringe Leuchtpunkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen.

**V 6** – Vermeidung der Anlage von sterilen Schottergärten als Landschaftselement (siehe Satzung der Stadt Chemnitz zur Verhinderung von Schottergärten).

**V 7** – Vermeidung von Vogelkollisionen: In Zusammenhang mit verglasten Strukturen gilt es generell Vogelkollisionen an Glas zu vermeiden. Bei Verwendung von Glas ein möglichst wenig spiegelndes Produkt mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % in Verbindung mit zusätzlichen kontrastreichen Markierungen, z.B. Punktraster mit Bedeckung mind. 25% oder vertikale Streifen (mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand) oder horizontale Linien (mind. 3 mm breit bei max. 5 cm Abstand) etc. einsetzen. Keine Greifvogel-Silhouetten verwenden.

**V 8** – Vermeidung von Barrieren/Zerschneidungswirkung: Bei Einfriedungen ist die Unterkante der Zäune für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig auszuführen, um Barriereeffekte bzw. die Blockade potentieller Wanderrouten zu vermeiden. Es ist ein Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante einzuhalten.

### **Kompensationsmaßnahmen artenschutzrechtliches Konzept**

**FCS 1** – Anlage strukturierter Grünflächen: die im Geltungsbereich neu geplanten öffentlichen Grünflächen sind mit einer gebietstypischen Blütmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine/Jahr ab Juli, Entfernung des Mahdguts). Mit Umsetzung der Maßnahme können insekten- und samenreiche Nahrungshabitate für Fledermaus- und Vogelarten geschaffen werden. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.

**FCS 2** – Pflanzung von Vogelnährgehölzen: In Bezug auf die Gestaltung der Freianlage sind die geplanten Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Vogelnährgehölze vorzusehen. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm (12 cm - 14 cm StU) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind die gefälltten Laubgehölze im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Es ist darauf zu achten, dass es sich um einheimische Vogelschutz- und Vogelnährgehölze unterschiedlicher Wuchshöhe handelt, z.B. Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rosen (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Apfel (*Malus domestica*), Pflaume (*Prunus domestica*).

Folgende Funktionen werden von den Anpflanzungen übernommen: Schaffung/Sicherung eines ausreichenden Nistplatzangebotes für Vögel, Strukturelement für Verbesserung Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse (Wirbellose). Zur Beachtung: Ergänzend zur artenschutzrechtlichen Kompensation macht sich ggf. ein weiterer Ausgleich gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz vom 09.11.1994“ erforderlich.

**FCS 3** – Ersatzquartiere: Der geplante Gebäudetyp-Neubau in Verbindung mit der Lage im Gelände (geringer Abstand zu Grenzstrukturen, Böschungen) ist für die Anbringung von Ersatzquartieren u.a. für Mauersegler und Fledermäuse ungeeignet. Es machen sich somit alternative Möglichkeiten bzw. Ersatzgebäude zur Montage erforderlich. Es empfiehlt sich wie folgt eine Montage am vergleichsweise hohen Gebäude des benachbarten Simmel-Markts unter Beachtung der Kapazität des Lebensraums und der Präsenz bereits künstlicher Quartiere im unmittelbaren Umfeld:

- $\sum$  12x Fledermaus-Quartier:
  - 2x Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier FFGJ der Hasselfeldt GmbH (oder typgleich): 1x Montage Süd-, 1x Montage West-Seite
  - 2x Fledermaus Fassaden Sommerquartier FFSQ der Hasselfeldt GmbH (oder typgleich): 1x Montage Ost-, 1x Montage West-Seite
  - 4x Fledermaus Wandquartier groß FWQ-L der Hasselfeldt GmbH (oder typgleich): 2x Montage Süd-, 2x Montage West-Seite
  - 4x Fledermaus Wandquartier mittelgroß der Hasselfeldt GmbH (oder typgleich): 2x Montage Süd-, 2x Montage West-Seite
  
- $\sum$  25x Quartiere für Vögel:
  - $\sum$  12 Quartiere für Mauersegler, z.B. 4x 3fach-Mauersegler-Serie Nr. 17 der Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich): 3x Montage Ost-, 1x Montage West-Seite
  - $\sum$  3 Quartiere für Haussperlinge, z.B. 1x Sperling-Fassadenquartier 3SP der Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich): 1x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt
  - $\sum$  2 Quartiere für Nischenbrüter (Hausrotschwanz), z.B. 2x Nischenbrüterhöhle 1N der Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich), 2x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten
  - $\sum$  4 Quartiere für Stare, z.B. 4x Nisthöhle 3SV Ø 45 mm der Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich): 2x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten und 2x Gehölzbestand nahe bzw. an der West-Seite Simmel-Markt (hier: witterungsgeschützt durch unmittelbar anstehendes Bahnhofsgebäude Siegmars) in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten
  - $\sum$  4 Quartiere für Kohlmeise, Blaumeise usw., z.B. 4x Nisthöhle 2GR der Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich): 2x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten und 2x Gehölzbestand nahe bzw. an der West-Seite Simmel-Markt (hier: witterungsgeschützt durch unmittelbar anstehendes Bahnhofsgebäude Siegmars) in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten.
  
- Reinigung der Nistkästen für Nischenbrüter und Meisen aller zwei Jahre im Herbst durch Hausmeisterdienst, städtebaulichen Vertrag o.ä. inkl. Kontrolle der Funktionstüchtigkeit, Ersatz verlorengegangener Quartiere zum nächstmöglichen Zeitpunkt
  
- Anbringung der Quartiere am Simmel-Markt vor Beginn der Abriss- und Fällarbeiten bzw. am Neubau ALDI-Markt mit Ende der Baumaßnahme.

**FCS 4** – Ersatzhabitat für Reptilien: Durch die Freimachung des Baufelds bzw. Überplanung (Stellplätze, Fahrgassen) geht der Wall aus Bruchsteinen/Steingut an der oberen Böschungskante sowie das strukturierte Umfeld als potenzielles Sommerhabitat von Wald- und Zauneidechse verloren. Die genannte Struktur ist im räumlich-funktionalen Zusammenhang an der südlichen Grenze des Flurstücks-Nr. 171/25 gleichartig zu ersetzen bzw. umzusetzen. Dazu sind die Steine sowie Haufwerke aus umliegenden Ästen umzulagern; dabei größere Steine unten platzieren und kleinere oben, Übergang zur Umgebung unscharf gestalten, einzelne Äste/Zweige auflegen; vollständiges Überwachsen durch Pflegeschritte verhindern, Größe: ca. 30 m lang x 4 m breit x 0,5–1,0 m hoch.

Eine zeitnahe Besiedlung der Ersatzquartiere und -habitate durch die vom Vorhaben betroffenen Tierarten ist unter Berücksichtigung der spezifischen qualitativen Lebensraumsprüche, deren Ausbreitungsvermögen und Raumspruch mit einer hohen Prognosesicherheit zu attestieren.

Kontrolle und protokollarische Dokumentation der sach- und fristgemäßen Umsetzung der o.g. Ersatzmaßnahmen gegenüber dem Umweltamt Chemnitz, Untere Naturschutzbehörde unter Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung.

**Fazit:**

Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann aus fachgutachterlicher Sicht bei Anwendung des o.g. Maßnahmenkonzeptes – zum vorliegenden Stand – erreicht werden.

**4.6. Plangrundlage**

Als Plangrundlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient die amtliche Liegenschaftskarte (Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen), ergänzt durch die Vermessung vom Vermessungsbüro Oertelt, Chemnitz. Vermessungsgrundlage ist das Höhensystem DHHN2016 und als Koordinatensystem das ETRS89.

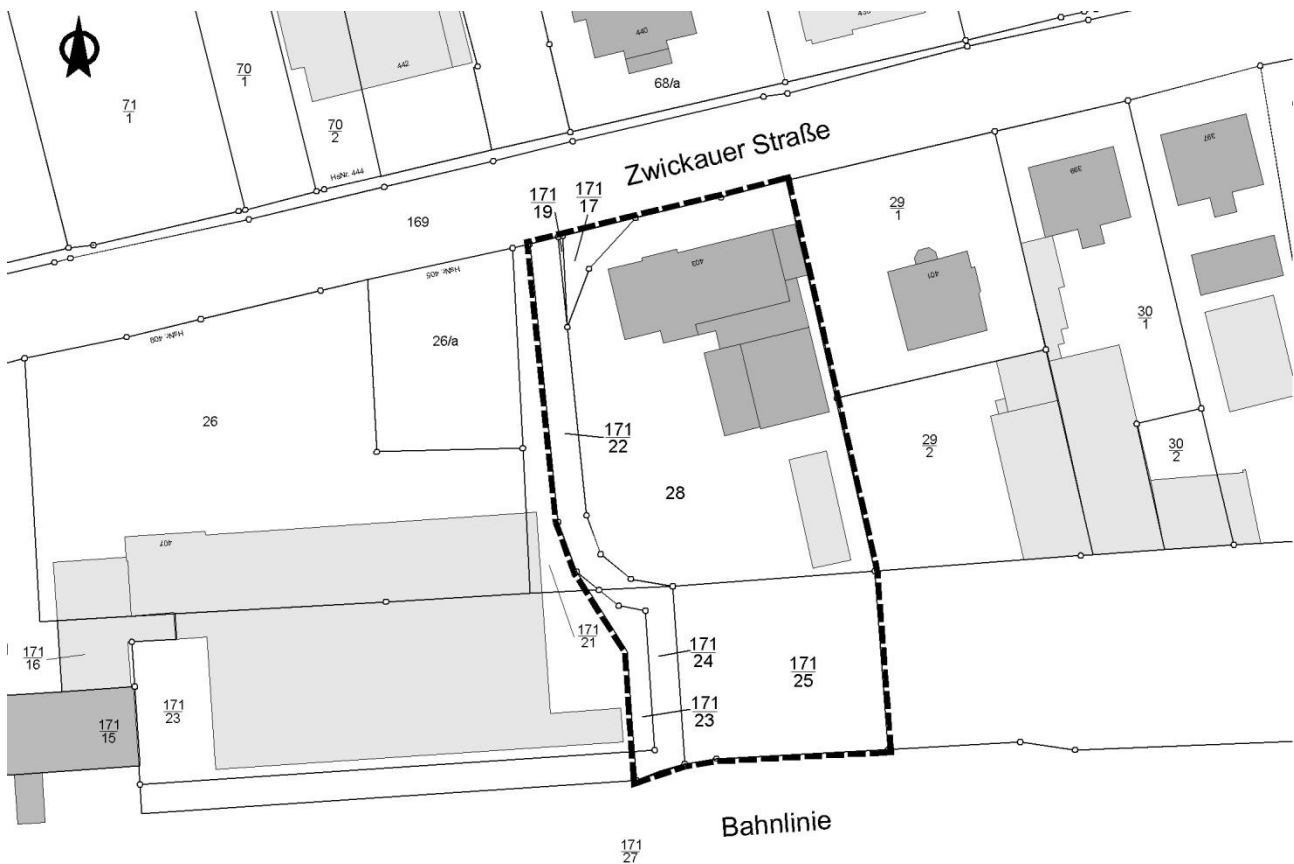


Abbildung 13: Grenze des Geltungsbereiches gemäß Aufstellungsbeschluss (April 2025)

## **5. Planungsinhalte und planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1. Grundzüge der Planung**

Die Grundzüge der Planung stimmen mit den allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB), den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes Region Chemnitz und den laut Aufstellungsbeschluss zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan formulierten Planungszielen und -zwecken überein.

Geplant ist eine Wiedernutzbarmachung der Fläche zur Errichtung eines ALDI-Marktes an der Zwickauer Straße mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Dem Lebensmitteldiscounter sind 28 Stellplätze zugeordnet.

Durch Festsetzungen u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung trägt diese städtebauliche Planung dazu bei, die künftige Nutzung weiterhin verträglich in die Umgebung einzubinden.

### **5.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO)**

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Gebiet als „großflächiger Lebensmitteldiscounter (maximal 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, maximal 1.580 m<sup>2</sup> Geschossfläche) ausgewiesen. Neben der Verkaufsfläche umfasst die Festsetzung auch die für den Betrieb erforderlichen Fahrgassen, Stellplätze sowie Grünflächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Die nahversorgungsrelevanten Angebote des großflächigen Lebensmitteldiscounters liegen in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Das Nonfood-Randsortiment ist auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

Die planerische Konzentration auf diese Nutzungsarten trägt zur Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung bei, ohne gleichzeitig eine Konkurrenz zu anderen Einzelhandelsnutzungen oder zentralen Versorgungsbereichen zu erzeugen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere, nach der BauNVO grundsätzlich zulässige Nutzungen werden im Rahmen dieses zweckbestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgeschlossen, um die städtebaulichen Zielsetzungen eindeutig festzulegen und eine planungsrechtliche Zweckbindung sicherzustellen.

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die bauliche Nutzung in die vorhandene Versorgungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist und städtebauliche sowie verkehrliche Verträglichkeit gewahrt bleiben.

Der geplante Standort befindet sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz, welches die Einzelhandelsentwicklung sowohl räumlich als auch sortimentsbezogen steuert, im zentralen Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum (C-Zentrum) Siegmar“. Die geplante Einzelhandelseinrichtung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten entspricht den Zielen dieses Konzeptes.

#### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Vorgaben der §§ 16 bis 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dienen der städtebaulichen Steuerung hinsichtlich der Ausnutzung des Baugrundstücks sowie der städtebaulichen Einfügung des Vorhabens in die Umgebung.

Die maximale Grundfläche GR wird mit 3.012 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dem geplanten Nutzungsumfang eines Lebensmitteldiscounters Rechnung und stellt sicher, dass die baulichen Anlagen in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstücksgröße stehen. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche den Anforderungen an Erschließung, Stellplätze, Anlieferung sowie Entwässerung und Freiflächenqualität entsprochen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss beschränkt. Diese Festsetzung dient der Wahrung der Maßstäblichkeit zum angrenzenden Umfeld, das durch überwiegend eingeschossige gewerbliche Bauten geprägt ist, und berücksichtigt zugleich die funktionalen Anforderungen eines Discounters mit eingeschossiger Verkaufsfläche.

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 6,20 m (Oberkante Attika) festgesetzt. Diese Festlegung berücksichtigt sowohl die betriebsbedingten Erfordernisse des Einzelhandelsgebäudes als auch das orts- und landschaftsbildverträgliche Einfügen in die bestehende Bebauung. Die Höhe gewährleistet zudem, dass keine städtebaulichen Dominanzen entstehen. Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußbodenhöhe von 322,00 m über NHN, basierend auf DHHN 2016.

Insgesamt wird durch diese Festsetzungen ein ausgewogenes Maß der baulichen Nutzung definiert, das den funktionalen Anforderungen des Vorhabens gerecht wird, ohne das städtebauliche Gleichgewicht des Plangebiets zu beeinträchtigen.

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)**

Für den Lebensmitteldiscounter wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die vorgesehene Gebäudelänge von über 50,0 m nicht den üblichen Regelungen der BauNVO für die Bauweise entspricht. Die maximale Gebäudelänge, einschließlich des Anbaus für den Anlieferbereich, wird daher auf 55,0 m begrenzt. Dies berücksichtigt die mögliche Überschreitung der Abstandsflächen durch untergeordnete Gebäudeteile sowie ggfs. erforderliche Anpassungen in der Bauphase.

Die Festlegung berücksichtigt die technologischen und betrieblichen Erfordernisse des investierenden Unternehmens, insbesondere die funktionalen Abläufe im Waren- und Kundenverkehr sowie die Integration der erforderlichen Anlieferzonen. Zugleich wird durch die Festsetzung der maximalen Länge städtebaulich gewährleistet, dass sich das Gebäude trotz seiner Ausdehnung maßstäblich in die Umgebungsbebauung einfügt und keine übermäßige bauliche Dominanz im Straßen- und Ortsbild entsteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um die bauliche Anordnung im Plangebiet zu steuern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Festsetzung gewährleistet, dass zwischen den geplanten Gebäuden und den Grundstücksgrenzen des Geltungsbereichs die nach § 6 SächsBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt mindestens 3,0 m. Diese Abstandsflächen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Überdachungen oder Dachvorsprünge, um maximal 1,50 m überschritten werden.

Die gewählte Baugrenze berücksichtigt die Überdachung am Eingangsbereich des geplanten Lebensmitteldiscounters, um eine funktionale Gestaltung des Eingangs und einen witterungsgeschützten Zugang zu ermöglichen.

Der Bereich der Anlieferung im neuen B-Plan grenzt an das Gebäude des bestehenden Marktes. Das Baufeld wird bis an diese Gebäudegrenze festgesetzt, da eine Vereinigung der Grundstücke nach Baugenehmigung (Grundstücksvereinigung auf Grundbuchblatt; 1 Grundbuchblatt mit den betroffenen Flurstücken) geplant ist. Die Grundstücksvereinigung fasst mehrere Flurstücke zu einem einzigen Grundstück zusammen, die dann auf einem neuen oder bestehenden Grundbuchblatt unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragen werden, sodass sie rechtlich als eine Einheit gelten.

Der Antrag erfolgt durch den Eigentümer beim Grundbuchamt, wobei ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur die räumliche und wirtschaftliche Verbindung der Grundstücke bestätigt, und die Vorbereitung des Antrags unterstützt. Erst mit der Eintragung im Grundbuch wird die Vereinigung rechtlich wirksam.

### **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen wird die ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung des Vorhabens planungsrechtlich gesichert. Sie dient dazu, den Anschluss des Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz eindeutig festzulegen und eine klare Trennung zwischen öffentlichem und privatem Verkehrsraum zu gewährleisten.

Die vorhandene Zufahrt Simmel wird auch für den geplanten ALDI-Standort genutzt. Eine weitere Zufahrt ist nicht geplant. Der Grundstückszugang ist ausschließlich im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Ein- und Ausfahrt zulässig. Die Anbindung erfolgt über die Zwickauer Straße (B 173), die als leistungsfähige Hauptverkehrsstraße eine angemessene Aufnahme des Kunden-, Liefer- und Anliegerverkehrs gewährleistet.

### **Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 14, 21a BauNVO)**

Die im Zusammenhang mit dem Lebensmitteldiscounter erforderlichen Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dem Discounter werden 28 Stellplätze zugeordnet. Insgesamt werden mindestens ein Behindertenparkplatz, ein Eltern-Kind-Parkplatz sowie zwei Parkplätze mit E-Ladesäule (siehe § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) in Eingangsnähe vorgesehen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze mit Ladeinfrastruktur (LIS) wird entsprechend Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG bemessen.

Für die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist die Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung anzuwenden. Die Richtzahlen legen den durchschnittlichen Bedarf für die bauliche Anlage fest. Die Richtzahlen dienen lediglich als Anhalt, von denen im Einzelfall abgewichen werden kann. Die Stellplatzberechnung für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten ergibt bei der Richtzahl von 1 Stellplatz pro 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gesamt. Die Verfügbarkeit ausreichend vieler Parkplätze ist notwendiger Bestandteil zur langfristigen Sicherung des Marktes. Somit wurde vereinbart, dass zusätzlich Parkplätze des SIMMEL-Marktes (insgesamt 109 Stück im Bestand, 16 Mitarbeiter-Stellplätze entfallen) für ALDI-Kunden zur Nutzung zur Verfügung stehen.

Im Rahmen des Bauvorhabens ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> vorgesehen; unter Berücksichtigung des vorhandenen SIMMEL-Marktes (Verkaufsfläche 1.450 m<sup>2</sup>) sind 2.450 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche für die Berechnung der erforderlichen Stellplätze anzusetzen. Gemäß der Richtzahlentabelle der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwV SächsBO, Nr. 49.1.2) ergibt sich daraus ein Stellplatzbedarf von 123 bis 245 Stellplätzen (1 Stellplatz je 10–20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

#### Berechnung ohne Reduzierung (Richtwerte):

Maximalbedarf SIMMEL und ALDI (1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup>):  
 $2.450 \text{ m}^2 \div 10 \text{ m}^2 = 245 \text{ Stellplätze}$

Minimalbedarf SIMMEL und ALDI (1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup>):  
 $2.450 \text{ m}^2 \div 20 \text{ m}^2 = 122,5 \rightarrow 123 \text{ Stellplätze}$

Die gewählte Stellplatzanzahl von 28 Stellplätzen am geplanten ALDI-Markt sowie die vorhandenen Stellplätze am SIMMEL-Markt (28 Stellplätze ALDI + 109 Stellplätze SIMMEL = 137 Stellplätze gesamt) entsprechen der Richtwerttabelle (> Minimalbedarf).

Der Stellplatznachweis für den SIMMEL-Markt ist auch bei Wegfall der bislang auf dem Flurstück 171/25, Gemarkung Siegmars, vorhandenen Mitarbeiterstellplätze weiterhin gewährleistet:

Maximalbedarf SIMMEL (1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup>):  
 $1.450 \text{ m}^2 \div 10 \text{ m}^2 = 145$  Stellplätze

Minimalbedarf SIMMEL (1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup>):  
 $1.450 \text{ m}^2 \div 20 \text{ m}^2 = 72,5 \rightarrow 73$  Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze mit Ladeinfrastruktur (LIS) wird entsprechend Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz GEIG bemessen.

Es sind Fahrradstellplätze nach dem aktuellen Stand der Technik bei der Einkaufswagensammelstelle vorgesehen. Die SächsBO als Mindestanforderung wird beachtet. Nach "Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf und den Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder" (siehe Punkt 3.3 Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten) sind mindestens\* 1 Fahrradstellplatz je 150 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche einzuplanen. Die Radbügel sind in direkter Nähe zum Eingang (max. 50 m Entfernung) einzuordnen. Die „Fläche für Einkaufswagen und Fahrräder“ hierfür ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Näheres ist in der finalen Bauausführung zu klären.

Nebenanlagen sind unzulässig mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen und Aufstellplätzen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter. Als Ausnahme zulässig sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

#### **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der technischen Infrastruktur werden für die im Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz – ESC, inetz GmbH) festgesetzt. Diese dienen der Betriebs- und Wartungssicherung der jeweiligen Anlagen.

Alle festgesetzten privaten Flächen im Geltungsbereich sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Hierdurch wird die Zugänglichkeit für Fußgänger und Fahrzeuge zur Erreichung angrenzender öffentlicher oder privater Flächen sichergestellt.

Die Festsetzung von Leitungsrechten dient der planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet verlaufenden technischen Versorgungsanlagen. Sie gewährleistet, dass die zuständigen Versorgungsträger jederzeit Zugang zu den Leitungen haben, um deren Betrieb, Wartung, Instandsetzung oder Erneuerung durchführen zu können.

Die Anordnung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit auf privaten Flächen stellt sicher, dass bestimmte Wege- oder Zufahrtbereiche auch künftig öffentlich zugänglich bleiben. Dadurch wird die Erschließung angrenzender Grundstücke oder Einrichtungen gewährleistet und die Durchgängigkeit des Wegenetzes im Plangebiet gesichert.

#### **Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die nutzbare Dachfläche des Hauptgebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hierfür beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage schließt die Eingrünung einer Dachanlage nicht aus.

Die Festsetzung einer Mindestfläche für Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen dient der Umsetzung der energie- und klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt Chemnitz sowie den Vorgaben des Bundes und des Freistaates Sachsen zum Ausbau erneuerbarer Energien. Durch die Verpflichtung, mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche des Hauptgebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Photovoltaikmodulen auszustatten, wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur Steigerung der Eigenerzeugung erneuerbarer Energie geleistet.

Die Möglichkeit, Solarthermieanlagen (Solarwärmekollektoren) auf die zu erfüllende Mindestfläche anzurechnen, eröffnet dem Vorhabenträger technologische Flexibilität bei der Umsetzung und erlaubt eine Kombination aus Photovoltaik- und Solarwärmeanlagen entsprechend den betrieblichen Anforderungen.

### **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Wie beschrieben wurde zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsprognose zum geplanten Anlagenbetrieb durch die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH erstellt. Folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden festgesetzt:

Zur Vermeidung von Schallemissionen während der Nachtzeit und zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Richtwerte TA Lärm darf die Belieferung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes nur werktags im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgen.

Die Gebäudetechnik des geplanten Discounters ist aus Schallschutzgründen an der Süd- und Westseite des Gebäudes zu installieren (Standort Kältetechnik vor der Südfassade des Anlieferbereichs; Standort Lüftungstechnik auf dem westlichen Bereich des ALDI- Marktgebäudes).

### **5.3. Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen**

#### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG) / Kompensationsmaßnahmen Artenschutz**

##### Regenwassermanagement

Das auf dem Grundstück anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verbringen. Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers sind einzeln oder in Kombination zu ergreifen. Belastetes Niederschlagswasser bedarf vor Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer, einer technischen Behandlung zur Reinigung. Ist eine Einleitung in den öffentlichen Abwasserkanal oder ein Gewässer nachweislich unvermeidbar, so ist eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zulässig.

Prämisse für die Entwässerung der Grundstücke ist die Verbringung des nach DWA-A 102-2 nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers durch den Grundstückseigentümer. Ein auch nur teilweiser Abfluss auf benachbarte Grundstücke ist dabei unzulässig. Die dazu erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus der Zielstellung, eine ausgeglichene Wasserbilanz im Vergleich zwischen unbebautem und bebautem Zustand zu erreichen.

Um eine vollständige Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen, sind Maßnahmen zum Verbrauch, zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers zu ergreifen. Die Möglichkeiten zur Versickerung wurden bereits in einem hydrogeologischen Gutachten untersucht; im Ergebnis ist im Geltungsbereich des Vorhabens keine Versickerung möglich. Rückhaltung und Verdunstung sollen in erster Linie durch ein (Retentions-) Gründach, Füllkörperrigolen im Bereich der Stellplatzflächen des ALDI-Marktes und eine naturnahe Außenanlagengestaltung erreicht werden. Die Auswahl der Maßnahmen wird durch einen Fachgutachter geplant; ein Entwässerungskonzept (Entwurf) wurde bereits in Abstimmung mit dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz ESC erarbeitet.

##### Durchlässigkeit von Flächenbefestigungen

Die befestigten Flächen der Baugrundstücke sind in teildurchlässiger Art mit einem mittleren Abflussbeiwert  $C_m$  von maximal 0,6 zu befestigen. Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert  $C_m$  von maximal 0,25 zu befestigen und zu begrünen.

Befestigte Flächen von Baugrundstücken wie Wege, Zufahrten und Zuwegungen und Aufstellflächen für Abfallbehälter sind so versickerungsfähig wie möglich auszuführen, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Sollte sich aufgrund der Bodenbeschaffenheit oder der Nutzungsintensität dies nicht anbieten, ist eine Versiegelung bis zu einem gewissen Maß möglich (maximaler Abflussbeiwert von 0,6). Stellplätze unterliegen einer geringeren Nutzungsintensität und -frequentierung als Wege und Zufahrten. Die Oberflächengestaltung kann daher mit einem niedrigeren Abflussbeiwert von maximal 0,25 erfolgen. Um diesen zu erreichen, sind z. B. begrünbare Flächenbefestigungen wie Ökopflaster, Rasenpflaster, Rasengitter nutzbar. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Entwässerung in angrenzende Vegetationsflächen erfolgt. Somit kann der Abfluss des Niederschlagswassers verzögert, durch die Verdunstung ein positiver Effekt auf das Klima erreicht und die durch befestigte Flächen entstehende Überwärmung reduziert werden.

Montage von Ersatzquartieren am neu errichteten ALDI-Markt bzw. am Simmel-Markt, Flurstücke 26, 171/15, 171/16 und 171/23 Gemarkung Siegmar (siehe Artenschutz Kompensationsmaßnahme FCS 3)

Durch das Vorhaben können (insbesondere für die Artgruppen Vögel und Fledermäuse) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Durch ein entsprechendes Maßnahmenkonzept können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden:

Folgende Ersatzquartiere sind am neu errichteten ALDI-Markt erforderlich:

∑ 9x Quartiere für Vögel

- ∑ 3 Quartiere für Haussperlinge, z.B. 1x Sperling-Fassadenquartier 3SP der Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich): 1x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt
- ∑ 2 Quartiere für Nischenbrüter (Hausrotschwanz), z.B. 2x Nischenbrüterhöhle 1N der Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich), 2x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten
- ∑ 2 Quartiere für Stare, z.B. 2x Nisthöhle 3SV Ø 45 mm der Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich): 2x Montage Ost-Seite **Neubau-ALDI-Markt** in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten
- ∑ 2 Quartiere für Kohlmeise, Blaumeise usw., z.B. 2x Nisthöhle 2GR der Schwegler Vogel-u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich):  
2x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten

Die Quartiere am Neubau des ALDI-Marktes sind mit Abschluss der Baumaßnahme anzubringen. Die Reinigung der Nistkästen für Nischenbrüter und Meisen sowie die Kontrolle ihrer Funktionstüchtigkeit erfolgen im zweijährigen Turnus im Herbst durch einen Hausmeisterdienst oder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags. Ersatz für fehlende oder beschädigte Kästen ist spätestens zum nächstmöglichen Zeitpunkt bereitzustellen.

Folgende Ersatzquartiere sind am Simmel-Markt erforderlich:

∑ 12x Fledermaus-Quartier:

- 2x Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier FFGJ der Hasselfeldt GmbH (oder typgleich):  
1x Montage Süd-, 1x Montage West-Seite
- 2x Fledermaus Fassaden Sommerquartier FFSQ der Hasselfeldt GmbH (oder typgleich):  
1x Montage Ost-, 1x Montage West-Seite
- 4x Fledermaus Wandquartier groß FWQ-L der Hasselfeldt GmbH (oder typgleich): 2x  
Montage Süd-, 2x Montage West-Seite
- 4x Fledermaus Wandquartier mittelgroß der Hasselfeldt GmbH (oder typgleich): 2x  
Montage Süd-, 2x Montage West-Seite

### ∑ 16x Quartiere für Vögel

- ∑ 12 Quartiere für Mauersegler, z.B. 4x 3fach-Mauersegler-Serie Nr. 17 der Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich): 3x Montage Ost-, 1x Montage West-Seite
- ∑ 2 Quartiere für Stare, z.B. 2x Nisthöhle 3SV Ø 45 mm der Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich): 2x Gehölzbestand nahe bzw. an der West-Seite Simmel-Markt in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten
- ∑ 2 Quartiere für Kohlmeise, Blaumeise usw., z.B. 2x Nisthöhle 2GR der Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich): 2x Gehölzbestand nahe bzw. an der West-Seite Simmel-Markt in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten.

Die Quartiere am Simmel-Markt sind vor Beginn der Abriss- und Fällarbeiten anzubringen. Die Kontrolle der Funktionstüchtigkeit erfolgt durch einen Hausmeisterdienst, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags oder eine vergleichbare Stelle. Fehlende oder beschädigte Quartiere sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu ersetzen.

### Ersatzhabitat für Reptilien (siehe Artenschutz Kompensationsmaßnahme FCS 4)

Der durch die Freimachung des Baufeldes bzw. die Überplanung (Stellplätze, Fahrgassen) entfallende Wall aus Bruchsteinen/Steingut an der oberen Böschungskante sowie das strukturreiche Umfeld als potenzielles Sommerhabitat von Wald- und Zauneidechse sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 171/25 gleichartig zu ersetzen.

Es sind Steine und Haufwerke aus umliegenden Ästen und Zweigen umzulagern und als strukturreiches Habitat neu anzulegen. Die Steinsetzung hat lagenweise zu erfolgen (größere Steine unten, kleinere oben). Auf der Anlage sind einzelne Äste und Zweige aufzulegen, um zusätzliche Deckungs- und Sonnenplätze zu schaffen. Der vorhandene Altgras- bzw. Krautsaum ist bei Pflegemaßnahmen zu erhalten. Ein vollständiges Überwachsen der Steinstruktur ist durch regelmäßige, schonende Pflegeschnitte zu verhindern.

Das Ersatzhabitat ist mit einer Länge von ca. 30 m, einer Breite von ca. 4 m sowie einer Höhe von ca. 0,5–1,0 m herzustellen.



Abbildung 14: Vorschlag zur Anlage eines Ersatzhabitats für Reptilien an der oberen, besonnten Böschungskante (Artenschutzgutachten igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Foto 31)



Abbildung 15: Skizze und Beispiel zur Anlage eines linearen Ersatzhabitats für Reptilien (Artenschutzgutachten igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Abb. 5)

### Bauzeitenregelung (siehe Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V2)

Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahme (Abriss Gebäude, Baufeldfreimachung) ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. der Wochenstubenzeit der Fledermäuse und somit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

### Ökologische Baubegleitung (siehe Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V3)

In Verbindung mit dem vorhandenen Quartierpotenzial macht sich eine ökologische Baubegleitung zu folgenden Punkten erforderlich:

- während der Gehölzfällungen (Eichen): zum Ausschluss eines aktuellen Besatzes bzw. zur Bergung ggf. überwinterner baumbewohnender Fledermäuse (V3-1).
- im Rahmen des Abbruchs der Gebäude: Bereitschaftsdienst zur Bergung, Umsetzen, etc. gefundener Tiere.
- im Rahmen der Planung und Errichtung des Ersatzhabitats für Reptilien in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde; Kontrolle der ordnungsgemäßen Anlage.
- in Zusammenhang mit Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse. Kontrolle auf Vollständigkeit und Qualität der durch den Vorhabenträger bestellten Ersatzquartiere. Kontrolle der ordnungsgemäßen Montage, Dokumentation gegenüber der Naturschutzbehörde.

### Vermeidung Ausbreitung invasiver Neophyten/ökologisch bedenklicher Pflanzenarten (siehe Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V4)

Bei Bäumung der mit Fallopija und Rhus typhina bestandenen Flächen ist das „Handlungsdokument Staudenknöterich“ (Untere Naturschutzbehörde Chemnitz, Stand: 10.04.2019) zu beachten bzw. sind bei den Essigbäumen neben der Rodung auch die Wurzelballen mit all ihren Ausläufern zu entfernen und auf eine behördlich genehmigte Deponie (Neophytencontainer) zu verbringen.

### Außen- und Dauerbeleuchtung (siehe Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V5)

Die Beleuchtungsdauer und -intensität des Freiraums ist durch tierresistente Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für die Beleuchtung des Freiraums und der Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung oder LED-Lampen mit möglichst geringem Blaulichtanteil (3000 K), einer Abstrahlhöhe unter 3,50 m und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.

Abstrahlungen über die Horizontale sind unzulässig und z.B. durch die Verwendung von Full-Cut-Off-Lampen zu vermeiden. Es sind ausschließlich abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächentemperatur 60 °C nicht übersteigt.

Durch die Festsetzung der zulässigen Außenbeleuchtung können die negativen Auswirkungen einer dauerhaften Beleuchtung auf Menschen, Tiere und Pflanzen reduziert werden. Als insektenschonende und fledermausfreundliche Lampen und Leuchten gelten unter anderem Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkenregulierung (NAV) oder LED-Leuchten.

Durch Licht werden Insekten angelockt, die sich oftmals durch kleine Schlitze in die Lampen verirren und dort verenden. Zudem werden einige Insektenarten durch die Beleuchtung in eine Starre versetzt und sind so leichtere Beute. Fledermäuse und Vögel verändern durch die künstlich erzeugte Störung der Tag-Nacht-Rhythmen ihre Entwicklung sowie ihr Verhalten. Zudem haben sie aufgrund des Insektensterbens weniger Nahrung zur Verfügung. Zugvögel werden durch künstlich beleuchtete Strukturen irritiert und von ihrer Flugbahn abgelenkt und auch auf den Menschen hat eine nächtliche Dauerbeleuchtung vielfältige negative Auswirkungen. Daher ist eine nächtliche Dauerbeleuchtung wo immer möglich räumlich und zeitlich zu begrenzen. Gleiches gilt für eine Streuung des künstlichen Lichtes. Dieses kann unter anderem durch die Verwendung von sogenannten Full-Cut-Off-Lampen mit geschlossenem Gehäuse vermieden werden.

Diese Festsetzungen tragen dazu bei, die Artenvielfalt in der Stadt in einem gewissen Maße zu erhalten und die allgemeine Lichtverschmutzung zu reduzieren.

Da eine Beleuchtung des Außenbereiches nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist eine Regulierung erforderlich. So werden durch die Festsetzung der Farbtemperatur hohe Blau- und UV-Anteile ausgeschlossen, die nachweislich verstärkt Insekten anziehen. Die Vorgaben zur Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten sowie die Festsetzung einer maximalen Abstrahlhöhe tragen dazu bei, dass insbesondere nachaktive Insekten, die sich am Schwachlicht der Sterne orientieren, weniger beeinträchtigt werden.

#### Vermeidung von Vogelschlag (siehe Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V7)

Alle Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von 3 m<sup>2</sup> überschreiten, sind in sich zu gliedern oder mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen. Dies kann mittels hoch wirksamer Markierungen z.B. vertikale Strukturen (Linien mind. 5mm Breite und max. 100 mm Abstand) oder horizontale Strukturen (Linien mit mind. 3mm Breite und max. 50 mm Abstand) oder Punktraster (Durchmesser der Punkt mind. 9mm und Abstand der Punkte max. 90 mm) umgesetzt werden. Farbige Glas, halbrtransparentes Glas, Glasbausteine sowie flächig wirksame, unbewegliche Sonnenschutzelemente vor der Fassade sind ebenfalls zulässig.

Transparente oder spiegelnde Glasflächen, wie großformatige Fenster, Glasdurchgänge und Glasfassaden, stellen eine große Gefahr für Vögel dar. Dies lässt sich mittels Einsatzes halbtransparenter Materialien mit verminderter Reflexion (z. B. strukturiertes Glas, satiniertes Glas, Milchglas), mittels Aufbringung von flächigen Folienmustern oder mittels Aufbringung von einseitig sichtbarem Vogelschutzlaminat verhindern. Durch eine baukonstruktive Unterteilung der Glasflächen in Einzelelemente mit jeweils weniger als 3,00 m<sup>2</sup> Fläche kann der erforderliche Schutzeffekt ebenfalls gewährleistet werden.

#### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Mit der Überbauung (Versiegelung) werden die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Lebensraum für Fauna und Flora beeinträchtigt. Eine Bepflanzung der Grünflächen kann die negativen Folgen der genannten Beeinträchtigungen kompensieren bzw. mildern und zur gestalterischen Einbindung und Strukturierung der geplanten Baufläche beitragen. Es sind daher Pflanzgebote für das Anpflanzen von Gehölzen vorgesehen.

Blühwiesen G1

Die im Geltungsbereich neu geplanten privaten Grünflächen sind mit einer gebietseigenen Blühmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (maximal 2 Mahdtermine / Jahr ab Juli, Entfernung des Mahdgutes) (siehe FCS 1 Kompensationsmaßnahme Artenschutz).

Gehölzpflanzungen G2

Auf ca. 50 % der Grünflächen G2 sind Bäume und Sträucher als Vogelnährgehölze zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es werden folgende Arten der Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung festgesetzt:

Bäume von 10 bis 20 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (großkronige Bäume), Hochstamm StU 8-14 cm

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Sträucher bzw. mittel- bis kleinkronige Bäume (Heister) von 5 bis 10 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Heister 2xv, h 150-200 cm, vStr. 3-5 Tr. h 60-100

Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i>
Gewönl. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

## Obstbäume

Kultur-Apfel	<i>Malus domestica</i>
Kultur-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Süß-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Kultur-Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Sträucher bis zu 5 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, vStr. 3-5 Tr. H 60-100

Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Zweiggrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Graugrüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen sein.

Die Anpflanzungsfestsetzung sichert, dass nicht alle Freiflächen durch konkurrierende Nutzungen (Stellplätze, Müllstandflächen, Lagerflächen etc.) überbaut werden, sondern jedes Grundstück über ein Mindestmaß an Baumbepflanzung verfügt. Dieses Mindestmaß ergibt sich durch die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Zudem werden dadurch erforderliche Gehölzfällungen langfristig kompensiert. Auf diese Weise wird eine gewisse Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht. Bäume / Gehölze bereichern die Freiflächen ästhetisch, mindern durch Schattenwurf und Verdunstung die

Aufheizung, wirken als Luftreiniger, speichern Kohlenstoffdioxid und bieten Lebensraum und Nahrungsangebot für zahlreiche Lebewesen.

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen sein.

#### Einschichtige extensive Dachbegrünung („Biodiversität-Einschicht“)

Flachdächer und flach geneigte Dächer baulicher Anlagen und Nebenanlagen mit einer Neigung bis zu 15° sind ab einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> flächig und dauerhaft einschichtig extensiv zu begrünen. Ziel ist eine möglichst hohe Artenvielfalt.

Der Dachaufbau besteht im Wesentlichen aus einer einzigen Substratschicht mit einem durchwurzelbaren Aufbau von mindestens 15 cm und übernimmt zugleich die Funktion der Drän- und Filterebene. Die Bepflanzung wird gezielt so ausgewählt, dass viele verschiedene Pflanzenarten vorkommen, oft standortgerechte, trockenheitsresistente Wildpflanzen, die wiederum Lebensraum und Nahrung für Insekten, Vögel und andere Tiere bieten. Durch die strukturreiche Ausführung (z. B. mit Totholz, Steinen oder Sandlinsen) wird die ökologische Vielfalt gefördert und Lebensraum für Insekten und Kleintiere geschaffen.

Die Auswahl der Pflanzen erfolgt angelehnt an die Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung<sup>1</sup>. Ausnahmsweise kann bei der Umsetzung einer Dachbegrünung mittels Gründach-Systemen (i. S. v. fertig zusammengestellten Komplettsystemen mit vorkultivierten Pflanzen) von der Pflanzenauswahlliste und von einer Mindestgesamtschichtstärke abgewichen werden. Bedingt durch den Herstellungsprozess solcher Systeme ist eine individuelle Pflanzensamenstellung nicht voraussetzbar.

#### Empfehlungen zur extensiven Dachbegrünung

Färber-Hundskamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
Gewöhnlicher Wundklee	<i>Anthyllis vulneraria</i>
Quendelblättriges Sandkraut	<i>Arenaria serpyllifolia</i>
Gewöhnliche Grasnelke	<i>Armeria maritima</i> ssp. <i>elongata</i>
Gewöhnliches Zittergras	<i>Briza media</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Gewöhnlicher Wirbeldost	<i>Clinopodium vulgare</i>
Karthäuser-Nelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Heide-Nelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Gewöhnlicher Reiherschnabel	<i>Erodium cicutarium</i>
Frühlings-Hungerblümchen	<i>Erophila verna</i> syn. <i>Draba verna</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Echter Schafschwingel	<i>Festuca cinerea</i> s. str.
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Feld-Hainsimse	<i>Luzulia campestris</i>
Sand-Mohn	<i>Papaver argemone</i>
Steinbrech-Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
Frühlings-Fingerkraut	<i>Potentilla verna</i>
Knolliger Hahnenfuß	<i>Ranunculus bulbosus</i>
Knöllchen-Steinbrech	<i>Saxifraga granulata</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Fetthenne	<i>Sedum album</i>
Felsen-Fetthenne	<i>Sedum rupestre</i>

<sup>1</sup> Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung:

[https://www.chemnitz.de/fileadmin/chemnitz/media/unsere-stadt/stadtentwicklung/bauleitplanung/fruehzeitige\\_beteiligung/b21-17\\_frueh\\_pflanzenlisten\\_der\\_stadt\\_chemnitz.pdf?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.chemnitz.de/fileadmin/chemnitz/media/unsere-stadt/stadtentwicklung/bauleitplanung/fruehzeitige_beteiligung/b21-17_frueh_pflanzenlisten_der_stadt_chemnitz.pdf?utm_source=chatgpt.com)

Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Purpur-Fetthenne	<i>Sedum telephium</i> agg.
Dach-Hauswurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Nickendes Leimkraut	<i>Silene nutans</i>
Gewöhnliches Leimkraut	<i>Silene vulgaris</i>
Edel-Gamander	<i>Teucrium chamaedrys</i>
Gewöhnlicher Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>

Der dauerhafte Erhalt der Begrünung ist zur Erfüllung der zuvor genannten Funktionen unabdingbar. Daher sind abgängige Pflanzen unmittelbar, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Begrünungspflicht gilt auch in der Kombination mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen, die für nutzbare Freibereiche, Anlagen für Belichtungszwecke und Gebäudetechnik benötigt werden. Eine Dachbegrünung und PV-Anlagen schließen sich nicht aus, sondern begünstigen sich in der Form, dass eine Dachbegrünung die Aufheizung der Solarmodule mindert.

Dachbegrünungen fördern die ansprechende Einbindung von Gebäuden in das Orts- und Landschaftsbild. Sie tragen u.a. zum winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz des Gebäudes bei, schützen den Dachaufbau und verbessern die Tritt- und Luftschalldämmung.

Durch Dachbegrünung können negative Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf die Schutzgüter Klima und Mensch durch Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme und Binden von Stäuben gemindert werden. Extensiv begrünte Flächen halten Niederschlagswasser zurück, welches über die Kanalisation und die Kläranlage nicht weiter kostenintensiv zu bewirtschaften ist. Von den durchfeuchteten Substraten wird Wasser verdunstet, was hierbei lokal zur Abkühlung beiträgt.

Eine aus unterschiedlichen Arten ausgebildete Vegetationsdecke auf dem Extensivsubstrat stellt über Blüten und Früchte Nahrung insbesondere für Insekten bereit. Durch die gezielte Bepflanzung erhöht sich die Artenvielfalt und die Dachbegrünung wirkt als Trittsteinbiotop.

#### Begrünung von Stellplatzanlagen

Bei Stellplatzanlagen ist je angefangene 60 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche in direkter Zuordnung zu dieser Fläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, einer Art der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung (siehe Kap. 9) zu pflanzen. Für den ALDI-Markt mit einer Stellplatzfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> sind 7 Neupflanzungen für die geplanten Baumfällung festgesetzt. Ab einer Stellplatzfläche von 120 m<sup>2</sup> sind zusätzlich je angefangene 60 m<sup>2</sup> zwei Sträucher einer Art der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.

Die Mindestpflanzqualität anzupflanzender Bäume ist ein Stammumfang von 14 bis 16 cm, mindestens zweimal verpflanzt; Sträucher sind in einer Mindestpflanzqualität von 60 bis 100 cm Höhe und mindestens zweimal verpflanzt zu setzen. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2 m Breite und 10 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss für jeden Baum mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen.

Bäume im Bereich der Stellplatzflächen, Hochstamm, StU 14-16 cm

Feld-Ahorn 'Elsrijk'	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Baum-Felsenbirne 'Robin Hill'	<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'
Spiegelrinden-Kirsche	<i>Prunus x schmittii</i>
Säulen-Eiche	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'

Die Pflanzung der Gehölze kann bis zu 5 m vom festgesetzten zeichnerischen Standort abweichen, wenn aus Gründen der verkehrlichen oder technischen Erschließung eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten ermöglicht die erforderliche Flexibilität, auf zum Zeitpunkt der Planungsphase noch nicht kalkulierbare Aspekte reagieren zu können. Die detaillierten Rahmenbedingungen der Erschließung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Festlegungen bezwecken, dass Stellplatzanlagen ab einer bestimmten Flächengröße durch Bäume und Sträucher durchgängig und dauerhaft eingegrünt werden. Durch die angestrebte Erhöhung der Pflanzendichte auf diesen Flächen soll neben ökologischen Vorteilen - wie Staubbindung, Minderung des Wärmeinseleffektes durch Verschattung und Verdunstung - auch eine räumliche Gliederung der Anlagen und eine optisch ansprechende Einbindung in die Umgebung erfolgen. Die Qualität der Pflanze (Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe) trägt dazu bei, die optische Wirkung bereits zum Pflanzzeitpunkt zu erreichen und die Pflege- und Schutzmaßnahmen für kleinere und damit empfindlichere Pflanzen zu reduzieren. Gleiches gilt für die Pflanzqualität der Sträucher.

Die festgesetzte Größe der Baumscheibe und des durchwurzelbaren Raums sowie die Eignung der Vegetationstragschicht sichert, dass für jeden Baum ein Mindestmaß an Fläche und Raum und eine ausreichende Qualität des Untergrundes für die Versorgung mit Wasser und Nährstoffen und damit auch für dessen Wachstum zur Verfügung steht. Das ist die Basis für eine artgemäße und gesunde Entwicklung des Baums.

### **Durchführungsvertrag**

Unter entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

### **5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 89 Abs. 1-2 SächsBO)**

Die Vorschriften zur baulichen Gestaltung tragen zu einer angemessenen Einbindung in das Umfeld bei. Der Baukörper entspricht in Größe und Gestaltungsform den Standardvorschriften der Marktbetreiber, so dass die Gestaltungsspielräume hinsichtlich der äußeren Ansicht begrenzt sind.

#### Gestaltung der befestigten Flächen

Bei der Gestaltung der befestigten Flächen sind helle Oberflächenmaterialien mit einem SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von 25 bis 85 auf mindestens 80 % der Fläche zu verwenden.

Die textliche Festsetzung wirkt dem städtischen „Wärmeinseleffekt“ entgegen. Der „Wärmeinseleffekt“ übt einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Stadtklima aus und führt durch die Wechselwirkung unterschiedlicher Effekte zur starken Aufwärmung von Städten. Durch die Absorption der Sonneneinstrahlung steigt die Oberflächentemperatur der Flächenbefestigungen. Die Aufheizung urbaner Räume durch großflächig mit dunklen, gering reflektierenden Materialien befestigte Flächen führt zur Ausbildung von Wärmeinseln und negativen Auswirkungen auf Aufenthaltsqualität und Gesundheitsparameter. Deshalb sollen dunkle Flächen, die sich stark erhitzen und diese Wärme speichern, vermieden und stattdessen helle Oberflächen mit hohem Rückstrahlvermögen (Albedo) verwendet werden. Durch gezielte Baustoffauswahl kann so positiv Einfluss auf den Wärmeinseleffekt von städtischen Lebensräumen genommen werden.

Über den Solar Reflectance Index (SRI-Wert) wird die Helligkeit und damit das Reflexionsvermögen von Materialien definiert.

#### Gestaltung der Fassaden

Die Fassadenverkleidung des Hauptgebäudes ist als perforiertes Aluminium-Trapezprofil in RAL 9007 herzustellen.

Der Warenanlieferungsbereich des Lebensmitteldiscounters ist in einer äquivalenten Konstruktion zum Hauptgebäude zu errichten. Die Fassadenverkleidung des Hauptgebäudes ist auch im Bereich der Anlieferungszone durchgängig auszuführen.

Die gewählte Fassadengestaltung in Aluminium-Trapezprofilen (RAL 9007) entspricht dem einheitlichen Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers und dient der Wiedererkennung des Marktes. Der Farbton RAL 9007 ist ein gedecktes Graualuminium, das sich unaufdringlich in das Ortsbild einfügt und damit sowohl den gestalterischen Anforderungen der Stadt als auch den unternehmensinternen Vorgaben gerecht wird.

#### Gestaltung der Dächer, technische Gebäudeausrüstung

Das Dach des Hauptgebäudes ist als Flachdach mit einer Dachneigung von 2,0° auszubilden. Die Dacheindeckung des Lebensmitteldiscounters wird mit Wärmedämmung auf Trapezblech ausgeführt. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern bzw. Vordächern sind grundsätzlich zulässig.

Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist die Sichtbarkeit Technischer Gebäudeausrüstung (TGA) vonseiten des öffentlichen Straßenraumes durch eine umlaufende Attika zu verhindern.

Der Begriff „Technische Gebäudeausrüstung“ (TGA) bezeichnet alle im Bauwerk eingebauten oder damit fest verbundenen technischen Einrichtungen sowie technische Einrichtungen in Außenanlagen, die der funktionsgerechten Nutzung von Gebäuden dienen. Dazu zählen u. a. Systeme für Gebäudeheizung und Trinkwassererwärmung, Raumluftechnische (Belüftung) und Kältetechnische Anlagen (Klimatisierung) und Systeme zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie, Geothermie, Photovoltaik, Biomasse, Wasser- und Abwasserversorgungsanlagen (sanitäre Installationen).

Insbesondere Technische Gebäudeausrüstung, die der Nutzung erneuerbarer Energien dient, ist für eine nachhaltige Stadtentwicklung, den Klimaschutz sowie die Umsetzung der klimapolitischen Zielsetzungen der Stadt Chemnitz sehr wichtig. Um deren Einfügen ins Stadtbild zu erleichtern und ein einheitliches, harmonisches Aussehen zu erreichen, bei dem die technischen Komponenten optisch in den Hintergrund treten, werden Gestaltungsregelungen getroffen.

#### Einfriedungen (siehe Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V8)

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nicht vorgesehen.

Als Einfriedung entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Haus Nr. 401 (weitere Einfriedungen sind nicht geplant) ist die Unterkante der Zäune für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig auszuführen, um Barriereeffekte bzw. die Blockade potentieller Wanderrouten zu vermeiden. Es ist ein Mindestabstand von 10 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante einzuhalten.

Einfriedungen sind ausschließlich ohne Mauersockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder sonstigen den Durchlass versperrenden Materialien im Bereich zwischen Geländeoberkante und Zaun ist unzulässig (siehe Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V8).

Massive und somit stärker außenwirksame Elemente wie Mauern, Gabionen und Formsteinwände bringen den Eindruck der weitestgehenden Versiegelung und Abschottung der Baugrundstücke mit sich. Sie erzielen eine stark abgrenzende Wirkung und zerschneiden das Ortsbild. Denselben Eindruck hinterlassen geschlossene Zaunfelder oder Zäune mit Flechtwerk.

Durch den Abstand der Zaunfelder von mind. 10 cm zum Boden ist eine Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Eidechsen usw.) gewährleistet. Die Festsetzung sichert eine Habitats- und Lebensraumvernetzung über die Grenzen der Baugrundstücke hinweg. Ein Versperren dieser Durchlässigkeit durch das Einbringen von Stacheldraht oder sonstigen Materialien widerspricht der gewünschten Durchlässigkeit und ist demnach unzulässig.

### Geländetopographie

Eine Veränderung des vorhandenen Geländeniveaus durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ist nur durch natürliche Geländemodellierung zulässig. Eine Ausnahme gilt für den Böschungsbereich zur Zwickauer Straße. Eine Stützmauer zum Abfangen des Geländes mit einer maximalen Höhe von 1,40 m in Verlängerung zur Stützmauer am angrenzenden SIMMEL-Markt ist zulässig.

Im Hinblick auf den Bodenschutz ist die vorgefundene Geländetopografie im Wesentlichen zu erhalten und eine an den Ursprungszustand angepasste Modellierung durchzuführen. Eine Stützmauer ist nur entlang der Zwickauer Straße in Verlängerung des angrenzenden SIMMEL-Marktes zulässig, um eine einheitliche Gestaltung zu ermöglichen.

Die Festsetzung sichert, dass räumlich stark begrenzte und nur tatsächlich notwendige Eingriffe in das Bodengefüge vorgenommen werden. Damit bleibt die ursprüngliche Geländetopographie im Vergleich zu einem Abfangen des Geländes ohne bauliche Maßnahmen größtmöglich erhalten.

Zwischen Nachbargrundstücken darf der durch Anpassungen entstandene Höhenunterschied maximal 50 cm betragen, um eine homogene Wirkung des gesamten Geländes zu erzielen und den Eingriff in die natürliche Topografie zu reduzieren. Sofern auf dem Grundstück Geländemodellierungen erfolgen, welche größer als 50 cm sind, ist das Gelände zum Nachbargrundstück hin entsprechend anzugleichen, um hier die Differenz zwischen den Grundstücken von maximal 50 cm einzuhalten.

### Abschirmung von Abfall- und Wertstoffbehältern

Flächen für das dauerhafte Abstellen von Abfall- und Wertstoffbehältern sind mindestens zwei-seitig und mindestens in voller Höhe optisch abzuschirmen oder einzugrünen, bzw. derart zu gestalten, dass sie vom Straßenraum nicht direkt einzusehen sind. Die „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“ in der jeweils geltenden Fassung ist anzuwenden.

Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Formsteinwände sowie Stützwände mit sichtbarem Mauerwerk oder Beton sowie Maschendrahtzaun, geschlossene Zaunfelder und Zäune mit Flechtwerk.

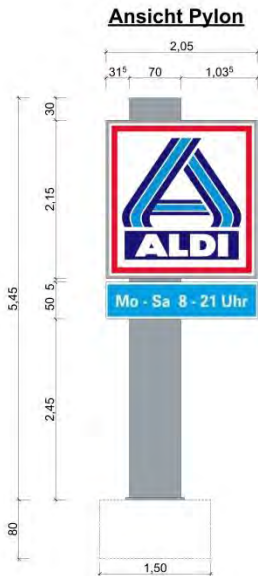
Die Festsetzung dient dazu, die Dauerstandorte von Abfall- oder Wertstoffbehältern wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum zu schützen. Die Abschirmung der Standflächen ist durch Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit begrüntem Rankgerüsten vorzunehmen. Eine Kombination dieser Maßnahmen ist möglich. Die Mindesthöhe der Verkleidung oder Hecke ergibt sich aus der Gesamthöhe des Abfall- oder Wertstoffbehälters. Um den eingrünenden Effekt bei einer Heckenpflanzung kurzfristig zu erzielen, wird empfohlen, die Hecke in einer Wuchshöhe von mindestens 2/3 der Höhe des Abfall- oder Wertstoffbehälters zu wählen.

Mauern, Gabionen, Formsteinwände sowie Stützwände mit sichtbarem Mauerwerk oder Beton sind zur Abschirmung unzulässig, da sie eine stark abgrenzende Wirkung haben, oftmals sehr auffällig sind und dadurch den Gesamteindruck dominieren.

Denselben Eindruck hinterlassen überwiegend geschlossene Zaunfelder oder Zäune mit blickdichtem Flechtwerk (z. B. Kunststoffbahnen). Maschendrahtzaun hingegen besitzt keine abschirmende Wirkung und ist daher ungeeignet.

### Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 SächsBO)

Es sind Werbeanlagen an Gebäuden und Fassaden als selbstleuchtende Werbeanlage zulässig. Selbststrahlende Lichtwerbeanlagen und Anstrahlungen von Werbeflächen sind nur während der Geschäftszeiten einzuschalten. Rein dekorative Beleuchtung ohne Werbeaussage ist unzulässig. Es sind die Vorgaben der Lichtimmissionsrichtlinie (LAI) zu befolgen. Zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr sind aus naturschutzfachlicher Sicht die Werbeanlagen abzuschalten.



Für kleine selbststrahlende Flächen (weniger als 10 m<sup>2</sup>) sollte die Leuchtdichte nicht 100 cd/m<sup>2</sup> im urbanen Raum überschreiten. Anlagen mit schnell wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Zulässig ist die Anordnung eines beleuchteten Werbepylons mit einer maximalen Höhe von maximal 6,0 m.

Selbststrahlende Anlagen größer als 10 m<sup>2</sup> sowie angestrahlte Werbeflächen sind unzulässig.

Abbildung 16: Entwurf Pylon, Neubau ALDI-Markt Chemnitz (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnergeseellschaft für Bauwesen (Januar 2025))

## 5.5. Hinweise zur Planung

### Abfall

Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung.

Die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) obliegt sowohl den Erzeugern als auch den Besitzern von Abfällen. Sie können Dritte zur Erfüllung ihrer Pflichten beauftragen, bleiben jedoch bis zum endgültigen und ordnungsgemäßen Abschluss der Entsorgung verantwortlich. Im Rahmen der allgemeinen Überwachung (§ 47 Abs. 3 KrWG) kann die zuständige Behörde Auskunft über die Entsorgung der angefallenen Abfälle von den Verpflichteten verlangen.

### Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.

### Baugrunduntersuchung

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen wurde zum Bebauungsplan eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt (siehe Anhang 3 und 4).

### Vermessungs- und Grenzpunkte

Im Vorhabengebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind grundsätzlich während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- oder Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Landratsamt Vogtlandkreis sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).

## Kampfmittel

In dem betreffenden Gebiet kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche wurde mittels Kampfmittelbelastungskarte beim Kampfmittelbeseitigungsdienst KMBD Sachsen als „Bombenabwurfgebiet“ beurteilt. Konkrete Anhaltspunkte für Lagerorte von Kampfmitteln liegen der Stadt Chemnitz nicht vor.

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel und kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist gemäß der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 31.03.2009 sofort die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

## Baumschutzsatzung

Ist eine Baumfällung aufgrund der geplanten Erschließung unvermeidbar sind Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage des § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz (Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz vom 09.11.1994) erforderlich.

## Schottergärten

Die Satzung der Stadt Chemnitz über die Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberflächen unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Satzung zur Verhinderung von Schottergärten, Stand 11/2022) ist zu beachten.

## 6. Flächenbilanz

### 6.1. Flächengrößen

Die Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ stellen sich wie folgt dar:

Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche
Verkehrsflächen, gesamt	1.444 m <sup>2</sup>
<i>davon Straßenverkehrsfläche, neu</i>	833 m <sup>2</sup>
<i>davon Straßenverkehrsfläche, Bestand     (Zufahrt Simmel-Markt)</i>	243 m <sup>2</sup>
<i>davon Stellplatzflächen</i>	368 m <sup>2</sup>
Großflächiger Lebensmitteldiscounter mit Anlieferung und Überdachung (Eingangsbereich, Fahrradständer, Einkaufswagen)	1.568 m <sup>2</sup>
Grünflächen	688 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.700 m<sup>2</sup></b>

Die Flächenangaben entsprechen Werten, die aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt wurden.

## **7. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Kosten, Umsetzung**

### **7.1. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Die Planung stellt mit der Verdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen im Siedlungsbe- reich eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Belange des Umweltschutzes sind jedoch auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne separaten Umweltber- richt zu beachten. Vor allem infolge der teilweisen Inanspruchnahme von unbebauten, unversiegel- ten Flächen sind Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwar- ten, die im Folgenden zusammenfassend betrachtet werden.

#### **7.1.1. Auswirkungen der Planung auf Pflanzen und Tiere**

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch potenziell bau- und betriebsbedingte Einflüsse betreffen insbesondere Flächen mit einem nachrangigen Biotopwert. Hervorzuheben sind jedoch zwei alte Eichen (*Quercus* sp.) im Übergang zu den Mitarbeiter-Stell- plätzen des SIMMEL-Marktes, die im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden müssen. Potenzielle Quartiere in Form von Rindenspalten / Rindentaschen wurden im Kronenbereich dokumentiert (Gut- achten Artenschutz). Bei Fällung der beiden Eichen mit Rindenspalten/ Rindentaschen ist ganzjährig der Verlust besetzter Quartiere von Fledermäusen (z.B. Mopsfledermaus, Abendsegler, Rauhaufle- dermaus) nicht auszuschließen.

#### Baubedingte Auswirkungen

- Störung / Vertreibung von Tieren durch Baulärm und Erschütterung.
- Temporärer Habitatverlust im Bereich von Baustraßen und Lagerplätzen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Verlust des Lebensraumpotenzials durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme (vgl. auch Schutzgut Boden) ist als nachhaltige Auswirkung auf das Entwicklungspotenzial des Arten- und Biotopschutzes zu betrachten. Die vorhandenen Biotoptypen des Bestandsberei- ches haben überwiegend nachrangige Bedeutung (versiegelte und teilversiegelte Flächen, Gebäudebestand, etc.).
- Gezielte Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen zur Erhöhung der Struktur- und Biotopvielfalt sowie der Artenvielfalt.
- Schaffung neuer Vernetzungsfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordne- rische Maßnahmen im Bebauungsplan.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verletzt bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnah- men keine artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG.

#### **Vermeidung und Minderung**

- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind außerhalb ökologisch bedeutender Bereiche anzulegen. Die in Anspruch genommenen Flächen werden nach Beendigung der Bauarbei- ten rekultiviert.
- Erhaltung von Gehölzen am Mitarbeiter-Parkplatz des SIMMEL-Marktes. Die zu erhaltenden Gehölze sind auch während der Bauphase zu schützen.
- Zur Minderung der Beeinträchtigungen der verschiedenen Landschaftspotenziale trägt eine schnelle Wiederbegrünung des Baufeldes bei.
- Schaffung neuer Gehölzstrukturen entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichs- grenze; Schaffung von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse durch Gehölzpflan- zungen.
- Mindestdurchgrünung des Plangebietes durch Festsetzungen von Pflanzgeboten.
- Standortgerechte Artenwahl (Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bau- leitplanung).
- ökologische Baubegleitung während der Gehölzfällungen (Ausschluss aktueller Besatz bzw. Bergung ggf. überwintender Fledermäuse)

- Minimierung der Bodenversiegelung z.B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigung im Bereich der Stellplätze und Fußwege.

### 7.1.2. Auswirkungen der Planung auf Geologie und Boden / Fläche

Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche sind grundsätzlich Folge der flächenhaften Versiegelung und des Nutzungsgrades der Bauflächen mit einer Bebauung und zulässigen Flächenversiegelung auf dem privaten Baugrundstück mit einer überbaubaren Fläche von maximal 1.580 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind teilversiegelte Verkehrsflächen (Zufahrt, Stellplätze) mit einer Flächengröße von ca. 1.560 m<sup>2</sup> geplant. Damit verbunden sind unwiederbringliche Verluste aller natürlichen Bodenfunktionen, wobei das gesamte Flurstück bereits durch die ehemalige Nutzung (überwiegend versiegelte und teilversiegelte Bereiche) geprägt ist. Der Bau eines ALDI Marktes stellt die größte Veränderung auf dem Grundstück dar. Der Vorhabenstandort ist durch die ursprüngliche Nutzung verkehrstechnisch sowie hinsichtlich der grundlegenden Ver- und Entsorgungssysteme erschlossen. Die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden ist somit nachrangig.

#### Baubedingte Auswirkungen

- Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten im Bereich des Baufeldes sowie Aufschüttungen und Abgrabungen führen auch außerhalb der bebaubaren Flächen zu Bodenverdichtungen und Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur mit nachhaltigen Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit und der natürlichen Funktionsfähigkeit des Bodens.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Die Böden sind von ihrer Bewertung (Bodenbewertung Sachsen) als geringwertig einzustufen, so dass auch die Beeinträchtigung in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit oder die Filter- und Pufferfunktion des Bodens nachrangig ist.
- Die Umnutzung der anthropogen geprägten Fläche führt zu keiner nach „außen“ wachsenden Inanspruchnahme des Freiraums.
- Beeinträchtigung des Bodens, der aufgrund seiner Struktur in der Lage ist Wasser zu speichern und eine zeitlich verzögerte Abgabe von Niederschlagswasser an Fließgewässer zu ermöglichen (Hochwasserschutz). Eine Speicherung und Rückhaltung des Niederschlagswassers finden nur verringert statt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine Schadstoffeinträge durch den Betrieb.

### Vermeidung und Minderung

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a BauGB, § 1 BBodSchG).
- Weitestgehende Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Buchstabe a) bis c) BBodSchG. Schutz vor jeder weiteren Versiegelung bzw. anderweitigen anthropogenen Überprägung.
- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit, Lenkung der baulichen Maßnahmen und das Befahren nur auf die notwendigen Stellen des Bauprozesses. Zur Sicherung und zum Schutz des Oberbodens sind im Wesentlichen folgende Punkte zu beachten:
  - Der Mutterboden und die humusreichen Schichten sind vor den Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderweitigen Wiederverwendung zuzuführen.
  - Der Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen, jedoch nicht vom Wurzelbereich der zu erhaltende Bäume abzutragen.
  - Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern. Er darf nicht befahren oder anderweitig verdichtet werden.

- Das Oberbodenlager ist gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigung zu schützen. Bei einer Zwischenlagerung von längerer Dauer (mehr als 8 Wo) ist eine Zwischenbegrünung zu empfehlen.
- Festsetzung eines Mindestanteils unversiegelter Freiflächen anhand der max. Grundfläche zur Verringerung der Inanspruchnahme von Freiraum.
- Verwendung durchlässiger Beläge im Bereich der Wegeflächen und Stellplätzen.

### 7.1.3. Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf den Wasserhaushalt wurden unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 102-4 geführt. Unter der Zielvorgabe des Erhalts des lokalen Wasserhaushaltes stellt das Merkblatt ein Instrument zur Bilanzierung der Wasserhaushaltskomponenten im unbebauten Zustand (Referenzzustand) und im bebauten Zustand (Planzustand) dar. Im Ergebnis ist insbesondere aufgrund der geplanten Regenrückhaltung im Geltungsbereich des Vorhabens (eine Versickerung ist nicht möglich) und der Vorbelastung durch die intensive Nutzung der Fläche der Eingriff für das Schutzgut Wasser nachrangig. Zusätzlich wird durch die festgesetzte Dachbegrünung und die festgesetzten Abflusswerte im Bereich der teilversiegelten Flächen der Regenwasserrückhalt verbessert.

#### Baubedingte Auswirkungen

- Bodenverdichtung infolge von Bautätigkeit.
- Minderung des Retentionsvermögens.
- Unter Berücksichtigung technischer Standards und rechtlich verbindlicher Grenzwerte während der Bauphase können nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge von Schadstoffeinträgen weitgehend ausgeschlossen werden.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Aufgrund des Versiegelungsgrades werden Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung in der Fläche eingeschränkt.
- Verringerung des Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser in der Fläche sowie erhöhter oberflächiger Abfluss im Bereich der geplanten Versiegelung.
- Eine notwendige Rückhaltung des Oberflächenwassers wird im Bebauungsplan festgesetzt. Der Wasserkreislauf bleibt gewahrt, da das Wasser auf dem Grundstück zurückgehalten wird.  
Berechnung des benötigten Volumens für die Rückhaltung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in der Erschließungsplanung.
- Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (u.a. Beschränkung der Flächenversiegelung, Rückhaltung von Oberflächenwasser im Geltungsbereich, Einhaltung der Anforderungen nach DWA-A 102-2 und DWA-M 102-3 für die Einleitung) sind keine Beeinträchtigungen anzunehmen.
- Trinkwasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Keine Beeinträchtigung eines Oberflächengewässers.

#### Vermeidung und Minderung

- Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften und technischer Standards zum Wasserschutz während der Bauzeit - Wasserhaushaltsgesetz WHG, Sächsisches Wassergesetz SächsWG. Gemäß § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden.
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß; Minimierung der Flächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Fußwege und Stellplätze.

- Zur Vermeidung eines erhöhten oberflächigen Abflusses erfolgt eine Rückhaltung im Gelungsbereich. Das benötigte Volumen für die Rückhaltung wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986-100 i. V. m. dem Arbeitsblatt DWA-A 117) bemessen.
- Bei der Einleitung von Niederschlagswasser, das nach § 54 Abs. 1 WHG als Abwasser einzu-stufen ist, in einen Vorfluter, sind Anforderungen an die Güte (qualitativ) und die Menge (quantitativ) zu beachten. Als dem Stand der Technik entsprechend ist zur Prüfung der Anforderungen das DWA Regelwerk A 102-2 und M 102-3 heranzuziehen.

#### **7.1.4. Auswirkungen der Planung auf das Stadt- und Landschaftsbild und auf die Erholungseignung**

Beeinträchtigungen des Stadtbildes oder der Erholungseignung durch Anlage und Nutzung sind insbesondere aufgrund der Vorbelastungen als nachrangig zu beurteilen. Der ergänzende großflächige Lebensmitteldiscounter wird durch grünordnerische Maßnahmen (Baumpflanzungen, Gründach etc.) aufgewertet.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

- Veränderungen des Landschafts- und Stadtbildes im Nahbereich der geplanten Bebauung. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Siegmars.
- Die ergänzende Nutzung wird durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet (Stadtbild)
- Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch Anlage und Nutzung sind als nachrangig zu beurteilen.

##### **Vermeidung und Minderung**

- Grünflächen und Gehölzpflanzungen zur Einbindung in die Umgebung (Randeingrünung).
- Zur Minderung der Beeinträchtigungen der verschiedenen Landschaftspotenziale trägt eine schnelle Wiederbegrünung des Baufeldes bei.
- Hinweise zur Artenwahl für die Pflanzmaßnahmen; Festsetzung von Mindestqualitäten.
- Reduzierung der visuellen Fernwirkung durch die Begrenzung der zulässigen Bauhöhe sowie durch eine Farbgebung.

#### **7.1.5. Auswirkungen der Planung auf Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung**

Da es sich bei der Neuerrichtung des ALDI-Marktes um eine Wiedernutzbarmachung einer bereits versiegelten Fläche handelt, sind Änderungen des städtischen Klimas nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind Photovoltaikanlagen auf den Dächern festgesetzt, was zur Förderung der erneuerbaren Energien führt. Die geplanten Grünstrukturen werden durch die Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit den dazugehörigen Pflanzflächen sowie einer extensiven Dachbegrünung ergänzt. Dadurch sind positive Auswirkungen auf das Lokalklima und die Biodiversität zu erwarten.

##### Baubedingte Auswirkungen

- Die nachteiligen Auswirkungen der durch die Planung ermöglichter Vorhaben auch auf das Klima beschränken sich im Wesentlichen auf die Phase des Baus oder der Produktion der für die Realisierung erforderlichen Mittel. Diese sind aber kaum vermeidbar und fallen bei der Realisierung entsprechender Vorhaben stets in vergleichbarem Maße an.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

- Mit der Inanspruchnahme einer überwiegend versiegelten und teilversiegelten Innenbereichsfläche gehen nur in geringem Maße Flächen mit klimatisch verbessernder Funktion verloren. Auf Grund der räumlichen Verhältnisse wirkt sich dies auf das lokale klimatische Funktionsgefüge kaum nachteilig aus.
- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen des Kleinklimas werden insbesondere durch die Gewährleistung einer Mindestdurchgrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen getroffen.
- Auswirkungen auf den Klimawandel sind ebenfalls aufgrund der geringen Fläche der geplanten Nutzungsänderung im Verhältnis zum gesamten Stadtgebiet nicht zu erwarten.

- Im Rahmen des Neubaus eines großflächigen Lebensmitteldiscounters in Siegmar werden energetische Ziele durch Festsetzungen / Hinweise im Bebauungsplan (Photovoltaikanlage auf dem Dach, Gründach etc.) gesichert.

### Vermeidung und Minderung

- Mindestbegrünung des Planungsgebietes durch Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen
- Schnelle Wiederbegrünung der nicht bebaubaren Flächen.
- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß. Festsetzung einer maximalen Grundfläche.
- Entwicklung klimatisch relevanter Gehölzstrukturen (Hecken- und Baumpflanzung).

## 7.2. Gegenüberstellung Bestand - Planung

### Kurzdarstellung des Ist-Zustandes

Die Fläche umfasst rund 3.457 m<sup>2</sup> zuzüglich 243 m<sup>2</sup> der bestehenden Zufahrt zum SIMMEL-Markt, die auch für die zukünftige Erschließung des ALDI-Marktes genutzt werden soll (3.700 m<sup>2</sup> gesamt).

Die Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes erfolgt auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung (siehe: Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen). Bei den Biotoptypen im Bereich des geplanten ALDI-Marktes handelt es sich im Bestand überwiegend um eine bebaute, versiegelte Fläche. Die umgebenden Flächen wurden teilweise bereits beräumt, teilweise dienen sie noch als Lagerflächen. Die Grünflächen sind ungepflegt; es haben sich u.a. die invasiven Arten „Staudenknöterich“ und „Essigbaum“ entwickelt. Der Mitarbeiter-Parkplatz des SIMMEL-Marktes ist vollversiegelt bzw. gepflastert. Umgeben sind die Parkplatzflächen mit Rasenflächen, die mit 7 Laubbäumen bepflanzt wurden.

BTC BTLNK	Biotoptypenbezeichnung BTB	Biotopwert BW
02.02.440 64 100	2 Einzelbäume Eichen, Stammumfang > 200 cm	23
02.02.440 64 100	7 Einzelbäume (Buche, Esche, Ahorn) Stammumfang ≤ 20 cm (Ausgleichspflanzung vorhabenbezogener B-Plan Nr. 09/21)	23
11.03.930 94 700	Abstandsfläche, gestaltet	10
11.04.100 95 100	Verkehrsflächen, vollversiegelt	0
11.04.100 95 200	Verkehrsflächen, wasserdurchlässige Befestigung bzw. Pflasterbelag (Stellplätze, Eingangsbereich)	3
11.05.100 96 100	Baufläche an der Zwickauer Straße	1
11.05.200 96 200	Lagerfläche	1
11.06.100 92 000	Mischgebiet (ehemalige Sparkasse mit Nebengebäuden) / Einzelgebäude ohne Dachbegrünung / Versiegelung	0

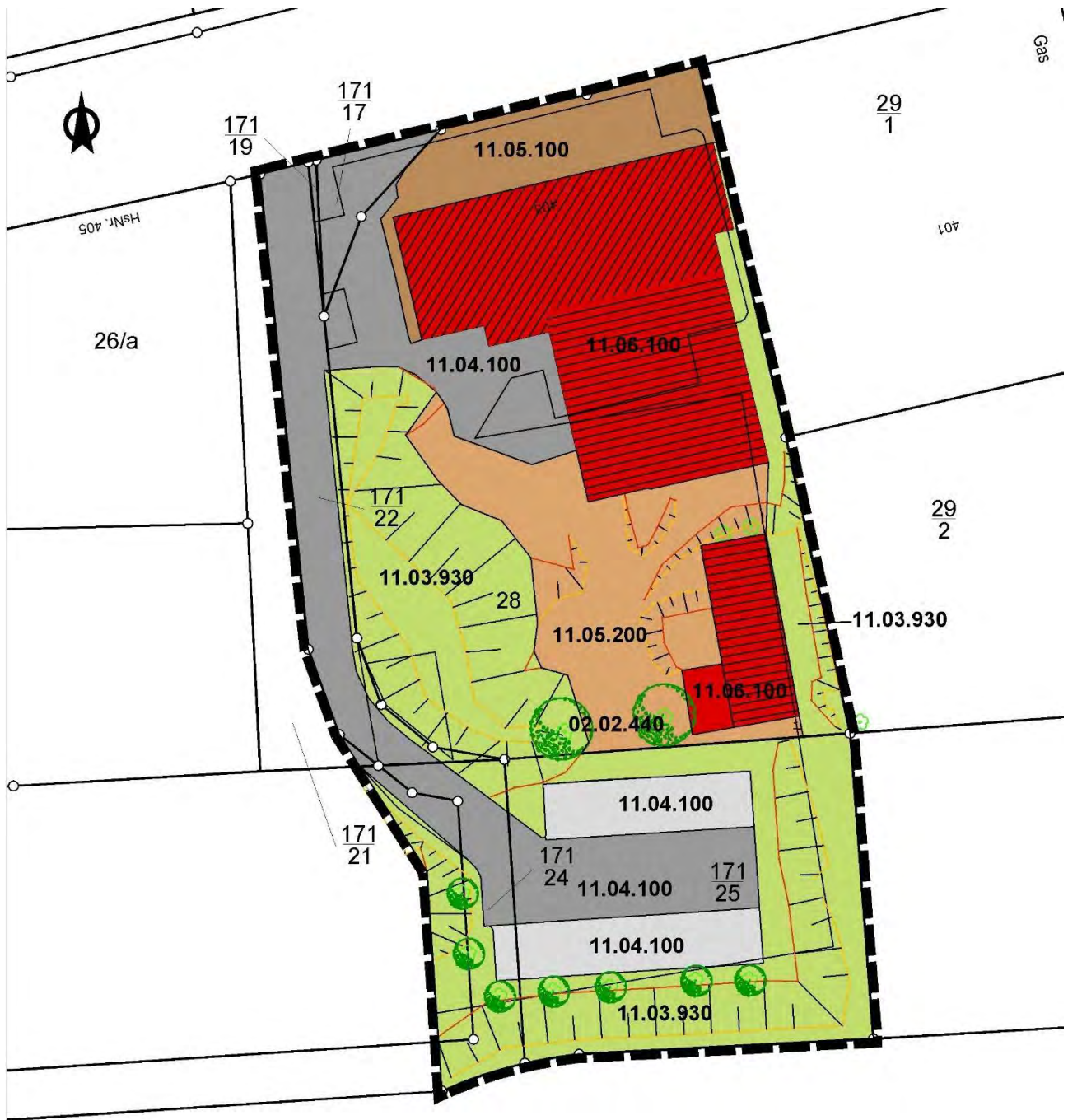
BTC	Biotoptypencode
BTB	Biotoptypenbezeichnung
BTLNK	Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen
BW	Biotopwert

## Darstellung des Eingriffs

Die Planung „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ sieht folgende Überbauung vor:

Biotoptypenbezeichnung BTB BTC	Flächengröße Bestand	Anteil	Flächengröße Planung	Anteil
Gesamtfläche	3.700 m <sup>2</sup>		3.700 m <sup>2</sup>	
Gesamtfläche abzgl. Verkehrsfläche Bestand (SIMMEL-Zufahrt 243 m <sup>2</sup> )	3.457 m <sup>2</sup>	100%	3.457 m <sup>2</sup>	100%
Mischgebiet				
Bestand: Gebäude ohne Dachbegrünung Bestand: ehemalige Sparkasse mit Nebengebäuden	768 m <sup>2</sup>	22%		
Planung: ALDI-Markt mit <b>extensiver Dachbegrünung</b> , > 15 cm durchwurzelbarer Aufbau plus Strukturelemente (ohne überdachten Eingangsbereich, wasserdurchlässige Befestigung)			1.460 m <sup>2</sup>	42%
Grünflächen				
Abstandsfläche, gestaltet	1.277 m <sup>2</sup>	37%	216 m <sup>2</sup>	20%
Artenreiches Grünland mit Gehölzpflanzungen			472 m <sup>2</sup>	
Einzelbäume	ca. 500 m <sup>2</sup> 2 St		ca. 210 m <sup>2</sup> 7 St.	
Verkehrsflächen				
vollversiegelt (abzgl. 232 m <sup>2</sup> Erhalt Bestand Zufahrt Simmel-Markt)	522 m <sup>2</sup>	15%	833 m <sup>2</sup>	24%
Verkehrsflächen				
wasserdurchlässige Befestigung bzw. Pflasterbelag (+ Eingangsbereich 108 m <sup>2</sup> )	219 m <sup>2</sup>	7%	476 m <sup>2</sup>	14%
Baufläche an der Zwickauer Straße	206 m <sup>2</sup>	6%	---	
Lagerfläche	465 m <sup>2</sup>	13%	---	


BTC                    Biotoptypencode  
BTB                    Biotoptypenbezeichnung



**Biotoptypen, Planzeichenerklärung**

(Biotoptypencode BTC)




**Gebüsch, Hecken, Gehölze**

-  02.02.440 Einzelbaum, Bestand

**Siedlungsbereiche, Infrastruktur- und Industrieanlagen  
sonstige Bebauungsstrukturen und Bauteile**

-  11.03.930 Abstandsfläche, gestaltet
-  11.04.100 Verkehrsfläche, vollversiegelt
-  11.04.100 Verkehrsfläche, teilversiegelt

**Siedlungsbereiche, Infrastruktur- und Industrieanlagen  
sonstige Bebauungsstrukturen und Bauteile**

-  11.05.100 Baufläche / Baustelle
-  11.05.200 Lagerfläche
-  11.06.100 Einzelgebäude ohne Dachbegrünung

**sonstige Planzeichen**



-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  635/17 Flurstücksnummer

Abbildung 17: Biotoptypen, Bestand

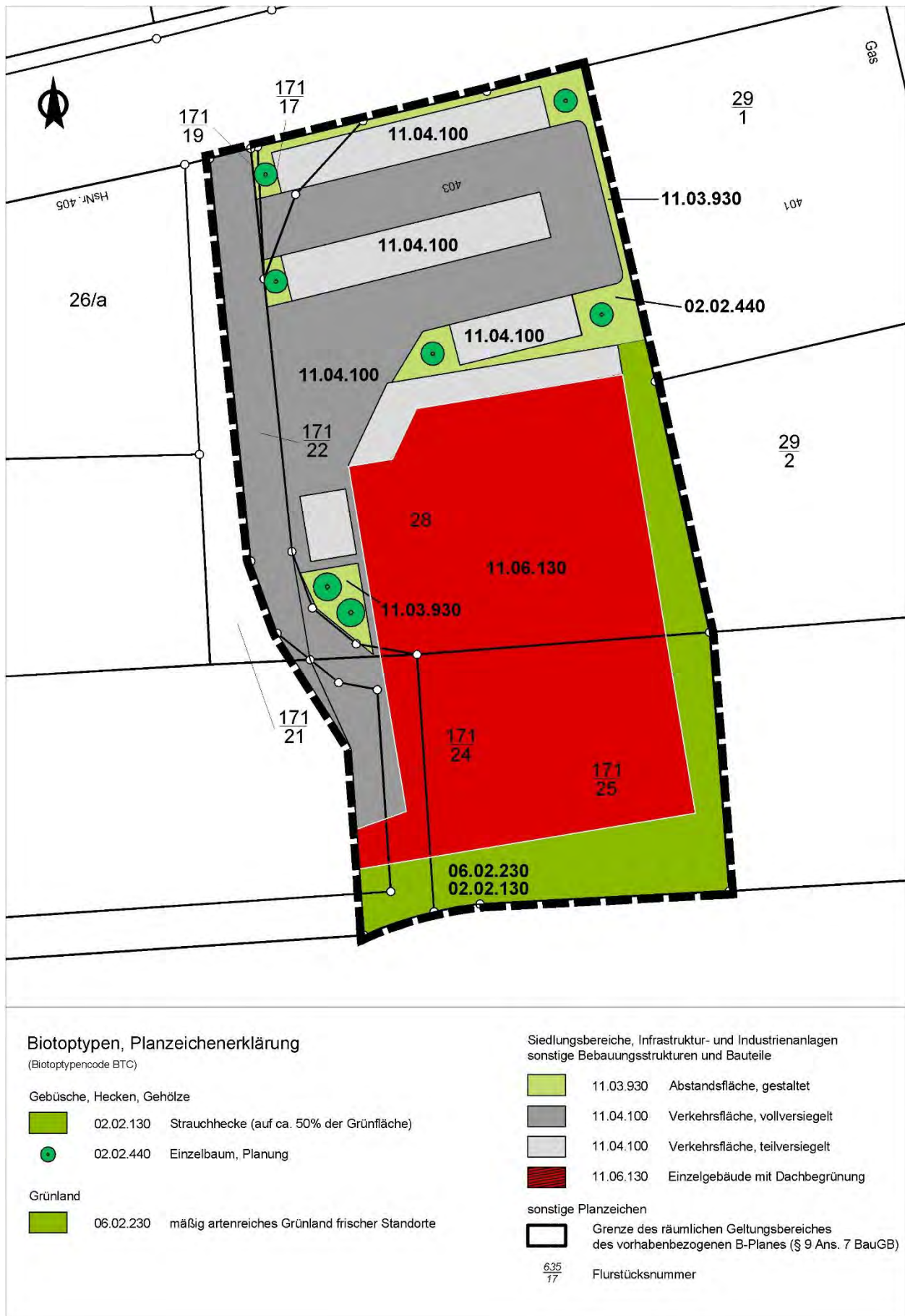


Abbildung 18: Biotoptypen, Planung

### 7.3. Kompensationsbedarf

Für die geplante Baumaßnahme sind zwei Eichen nördlich des Parkplatzes mit einem Stammumfang über 220 cm sowie 7 Bäume am Simmel-Mitarbeiterparkplatz (Stammumfang  $\leq 20$  cm) zu fällen. Wer geschützte Bäume entfernt, zerstört, beschädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert, hat die Schäden oder Veränderungen zu beseitigen oder zu mildern oder durch Ersatzpflanzung auszugleichen.

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, gilt der Eingriff, abgesehen von den zu fällenden Eichen, als abgegolten und somit entfällt eine Gesamtbilanzierung. Die Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz vom 09.11.1994) ist anzuwenden.

Sieben Laubbäume sind im Bereich der Stellplatzflächen zu pflanzen. Die Vorhabenfläche des geplanten ALDI-Marktes im Zentrum von Siegmar mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.580 m<sup>2</sup> bietet jedoch aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung nur eingeschränkte Möglichkeiten für weitere Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich. Zur Sicherstellung eines angemessenen ökologischen Ausgleichs sowie zur Aufwertung des Areals erfolgt die Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen für die erforderliche Fällung der beiden Eichen auf Grundlage einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen). Eine Befreiung von den Verboten (Beseitigung von geschützten Bäumen) kann erteilt werden, wenn eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann (§ 5 Abs. I b Baumschutzsatzung). Auch gemäß § 7 Abs. VIII der Baumschutzsatzung können in besonders begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden.

Die Biotoptypen werden anhand der Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/ Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. Entsprechend der Bedeutungsklassen der 5-stufigen Skala wird den Biotoptypen ein Biotopwert/ Ausgangswert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Der biotopbezogene Ausgleich wird der ausgleichbaren Wertminderung gegenübergestellt und bilanziert. Aus Sicht des Biotopwertes stellt der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen eine Wertsteigerung von 2.340 Werteinheiten WE dar, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert ist.

Die sieben vorhandenen Bäume im südlichen Geltungsbereich sind als Bestandsbäume zu werten und dem Bebauungsplan Nr. 09/21 „EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße“ zuzuordnen. Da eine Erhaltung am Standort aufgrund der Neubebauung (ALDI) nicht möglich ist, sind diese zu versetzen bzw. die geschädigten Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Zuordnung zum B-Plan Nr. 09/21 ist zu wahren.

Das Fällen von Bäumen ist generell nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. gestattet (Bundesnaturschutzgesetz). Für eine Genehmigung zur Fällung innerhalb der Vegetationsperiode vom 1. März bis 30. September ist das Umweltamt, Abteilung Untere Naturschutzbehörde, zuständig.

<b>Biotoptypenbezeichnung BTC (BTLNK)</b>	<b>Flächengröße Bestand</b>	<b>AW Bestand</b>	<b>WE gesamt Bestand</b>	<b>Flächengröße Planung</b>	<b>PW Planung</b>	<b>WE gesamt Planung</b>
Gesamtfläche	3.700 m <sup>2</sup>			3.700 m <sup>2</sup>		
Gesamtfläche abzgl. Verkehrsfläche Bestand (SIMMEL-Zufahrt 243 m <sup>2</sup> )	3.457 m <sup>2</sup>			3.457 m <sup>2</sup>		
Einzelbaum 02.02.440 (64 100)	2 Eichen ca. 500 m <sup>2</sup>	23	11.000	7 Laubbäume ca. 70 m <sup>2</sup>	21	1.470
mäßig artenreiches Grünland frischer Stand- orte ca. 50% der Fläche Gehölzpflanzungen 06.02.230 (41 200) / 02.02.130 (65 100)				472 m <sup>2</sup>	20	9.940
Abstandsfläche, gestaltet 11.03.930 (94 700)	1.277 m <sup>2</sup>	10	12.770	216 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen, vollversiegelt (abzgl. 232 m <sup>2</sup> Erhalt Bestand Zufahrt Simmel-Markt) 11.04.100 (95 100)	522 m <sup>2</sup>	0	0	833 m <sup>2</sup>	0	0
Verkehrsflächen, wasserdurchlässige Befestigung bzw. Pflasterbelag (einschl. Eingangsbereich 11.04.100 (95 200)	219 m <sup>2</sup>	3	657	476 m <sup>2</sup>	3	1.428
Baufläche an der Zwickauer Straße 11.05.100 (96 100)	206 m <sup>2</sup>	1	206	---		
Lagerfläche 11.05.200 (96 200)	465 m <sup>2</sup>	1	465	---		

<b>Biotoptypenbezeichnung BTB BTC (BTLNK)</b>	<b>Flächengröße Bestand</b>	<b>BW Bestand</b>	<b>WE gesamt Bestand</b>	<b>Flächengröße Planung</b>	<b>PW Planung</b>	<b>WE gesamt Planung</b>
Mischgebiet Versiegelung, Einzelgebäude ohne Dachbe- grünung Bestand: ehemalige Sparkasse mit Nebenge- bauten 11.06.100 (92 000)	768 m <sup>2</sup>	0	0			
Mischgebiet Planung: ALDI-Markt <b>mit extensiver Dachbe- grünung</b> (ohne Eingangsbereich) 11.06.130 (92 000)				1.460 m <sup>2</sup>	10	14.600
<b>Biotopwert gesamt</b>			<b>25.098</b>			<b>27.438</b>

BTC            Biototypencode  
 BTB            Biototypenbezeichnung  
 BTLNK        Biototypen- und Landnutzungskartierung Sachsen  
 BW            Biotopwert  
 PW            Planwert  
 WE            Werteinheiten

#### **7.4. Umsetzung**

Mit der Umsetzung der Baumaßnahme „ALDI-Markt an der Zwickauer Straße 403“ soll unmittelbar nach Vorliegen aller Genehmigungen begonnen werden. Die Erschließung erfolgt über den Investor.

#### **7.5. Kosten**

Der Stadt Chemnitz entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger wird alle erforderlichen Planungs- und Baukosten tragen; die Übernahme der Kosten wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Die Verkehrsflächen bleiben in Privateigentum.

## 8. Quellenverzeichnis

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK GMBH (2017): Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

LANDESDIREKTION SACHSEN: Raumplanungsinformationssystem RAPIS des Freistaates Sachsen, <http://rapis.sachsen.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND CHEMNITZ (2024): Regionalplan Region Chemnitz

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE (2009): Umweltdaten digital

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR REGIONALENTWICKLUNG: Geoportal Sachsenatlas, <http://geoportal.sachsen.de>

STADT CHEMNITZ, UMWELTAMT (2001): Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz

STADT CHEMNITZ, STADTPLANUNGSAMT (2023): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz

STADT CHEMNITZ, UMWELTAMT (2024): Hitze in Chemnitz, Fachteil zum Hitzeaktionsplan

STADT CHEMNITZ, UMWELTAMT: Integriertes Klimaschutzprogramm für die Stadt Chemnitz

STADT CHEMNITZ (1994): Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz

STADT CHEMNITZ (2018) Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung

[https://www.chemnitz.de/fileadmin/chemnitz/media/unsere-stadt/stadtentwicklung/bauleitplanung/fruehzeitige\\_beteiligung/b21-17\\_frueh\\_pflanzenlisten\\_der\\_stadt\\_chemnitz.pdf?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.chemnitz.de/fileadmin/chemnitz/media/unsere-stadt/stadtentwicklung/bauleitplanung/fruehzeitige_beteiligung/b21-17_frueh_pflanzenlisten_der_stadt_chemnitz.pdf?utm_source=chatgpt.com)

## 9. Auszug aus der Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung

Für Neupflanzungen sind Arten der Pflanzliste der Stadt Chemnitz zu verwenden.

### Bäume im Bereich der Stellplatzflächen, Hochstamm, StU 14-16 cm

Feld-Ahorn 'Elsrijk'	Acer campestre 'Elsrijk'
Baum-Felsenbirne 'Robin Hill'	Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Spiegelrinden-Kirsche	Prunus x schmittii
Säulen-Eiche	Quercus robur 'Fastigiata'

### Bäume von 10 bis 20 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (großkronige Bäume), Hochstamm StU 8-14 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis

### Sträucher bzw. mittel- bis kleinkronige Bäume (Heister) von 5 bis 10 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Heister 2xv, h 150-200 cm, vStr. 3-5 Tr. h 60-100

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Gewöhnl. Traubenkirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea
Obstbäume	
Kultur-Apfel	Malus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Süß-Kirsche	Prunus avium
Kultur-Pflaume	Prunus domestica
Echte Mehlbeere	Sorbus aria

### Sträucher bis zu 5 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, vStr. 3-5 Tr. H 60-100

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Graugrüne Rose	Rosa dumalis
Haselnuss	Corylus avellana
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

**Empfehlungen zur extensiven Dachbegrünung**

Färber-Hundskamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
Gewöhnlicher Wundklee	<i>Anthyllis vulneraria</i>
Quendelblättriges Sandkraut	<i>Arenaria serpyllifolia</i>
Gewöhnliche Grasnelke	<i>Armeria maritima</i> ssp. <i>elongata</i>
Gewöhnliches Zittergras	<i>Briza media</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Gewöhnlicher Wirbeldost	<i>Clinopodium vulgare</i>
Karthäuser-Nelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Heide-Nelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Gewöhnlicher Reiherschnabel	<i>Erodium cicutarium</i>
Frühlings-Hungerblümchen	<i>Erophila verna</i> syn. <i>Draba verna</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Echter Schafschwingel	<i>Festuca cinerea</i> s. str.
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Feld-Hainsimse	<i>Luzulua campestris</i>
Sand-Mohn	<i>Papaver argemone</i>
Steinbrech-Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
Frühlings-Fingerkraut	<i>Potentilla verna</i>
Knolliger Hahnenfuß	<i>Ranunculus bulbosus</i>
Knöllchen-Steinbrech	<i>Saxifraga granulata</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Fetthenne	<i>Sedum album</i>
Felsen-Fetthenne	<i>Sedum rupestre</i>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Purpur-Fetthenne	<i>Sedum telephium</i> agg.
Dach-Hauswurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
Nickendes Leimkraut	<i>Silene nutans</i>
Gewöhnliches Leimkraut	<i>Silene vulgaris</i>
Edel-Gamander	<i>Teucrium chamaedrys</i>
Gewöhnlicher Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>