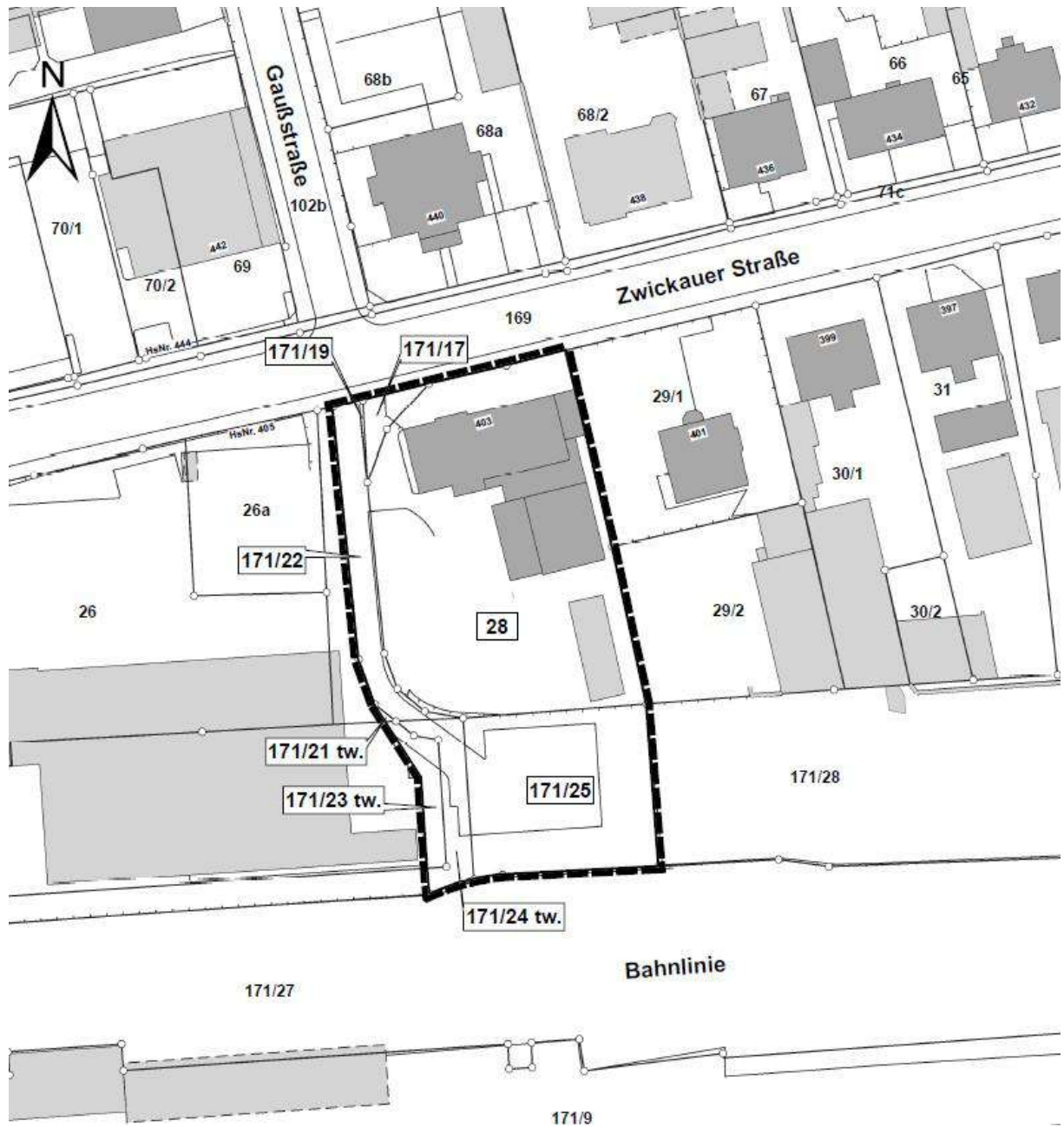


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“

Begründung zum Entwurf



Stand: Juli 2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“
Entwurf Fassung Juli 2026

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

Teil I: Begründung

1.	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANUNG	6
1.1.	Planungserfordernis und Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	6
1.2.	Planungsziele und – zwecke	7
1.3.	Verfahren.....	7
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES / ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE.....	9
2.1.	Lage im Stadtgebiet	9
2.2.	Vorhabenstandort des Bebauungsplans	10
2.3.	Denkmalschutz, Archäologie.....	12
2.4.	Vorhandene Verkehrserschließung.....	12
2.5.	Natur und Landschaft.....	13
2.5.1.	Naturraum	13
2.5.2.	Biotopausstattung, Pflanzen, Tiere	13
2.5.3.	Geologie und Boden	14
2.5.4.	Wasserhaushalt.....	14
2.5.5.	Klima, Klimaschutz, Klimaanpassung	14
2.5.6.	Stadt- und Landschaftsbild, Erholung	15
2.6.	Immissionen	15
2.7.	Altlasten.....	16
3.	VORHANDENE BZW. IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHE FACHPLANUNGEN	16
3.1.	übergeordnete Planungen.....	16
3.2.	Regionalplan Region Chemnitz.....	19
3.3.	Flächennutzungsplan Stadt Chemnitz	22
3.4.	Angrenzende Bauleitplanungen	23
3.5.	Entwicklungskonzepte Stadt Chemnitz	24
3.6.	Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan.....	26
3.7.	Sonstige Satzungen und Bestimmungen	29
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN UND ENTWICKLUNGSABSICHTEN	29
4.1.	Städtebauliches Konzept	29
4.2.	Entwurf ALDI-Markt an der Zwickauer Straße 403	30
4.3.	Technische Infrastruktur.....	31
4.4.	Grünordnung	33
4.5.	Artenschutzrechtliches Konzept.....	34
4.6.	Plangrundlage	39
5.	PLANUNGSINHALTE UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	39
5.1.	Grundzüge der Planung	39
5.2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	40
5.3.	Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen.....	43
5.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 89 Abs. 1-2 SächsBO)	51
5.5.	Hinweise zur Planung	53

6.	FLÄCHENBILANZ	57
6.1.	Flächengrößen	57
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT (§ 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB), KOSTEN, UMSETZUNG	58
7.1.	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	58
7.1.1.	Auswirkungen der Planung auf Pflanzen und Tiere	58
7.1.2.	Auswirkungen der Planung auf Geologie und Boden / Fläche	58
7.1.3.	Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt	58
7.1.4.	Auswirkungen der Planung auf das Stadt- und Landschaftsbild und auf die Erholungseignung	58
7.1.5.	Auswirkungen der Planung auf Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	59
7.2.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	59

Teil II: Umweltbericht

1.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG UND ALLGEMEINEN GRUNDLAGEN	60
1.1.	Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Bebauungsplanes	60
1.2.	Untersuchungsrahmen und –methoden zur Umweltprüfung	60
1.3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen	61
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	65
2.1.	Beschreibung der Wirkfaktoren	65
2.2.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	66
2.2.1.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 incl. Artenschutz- rechtliche Belange	66
2.2.2.	Menschliche Gesundheit, Bevölkerung / Immissionsschutz	70
2.2.3.	Schutzgut Boden, Fläche	72
2.2.4.	Schutzgut Wasser	74
2.2.5.	Schutzgut Klima, Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung	75
2.2.6.	Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung	77
2.2.7.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	79
2.2.8.	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	80
2.2.9.	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen	80
2.2.10.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall)	81
2.2.11.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	81
3.	NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG - VERMEIDUNG, VERRINGER- UNG UND AUSGLEICH DER NACHHALTIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	82
3.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen	82
3.2.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	83
3.2.1.	Gegenüberstellung Bestand - Planung	83
3.2.2.	Kompensationsbedarf	87
3.2.3.	Umsetzung	90
3.2.4.	Kosten	90
3.3.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	90
4.	SONSTIGE ANGABEN	90
4.1.	Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	90
4.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	91
4.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)	91

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Perspektiven zum Bauvorhaben ALDI-Markt Siegmars, Entwurf (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnerschaft für Bauwesen)	6
Abbildung 2:	Stadtgebiet Chemnitz mit dem Stadtteil Siegmars (Geoportal Sachsen)	9
Abbildung 3:	Vorhabenstandort mit Umgebung, Orthofoto März 2024, Quelle: © Stadt Chemnitz; dl-de/by-2-0	10
Abbildung 4:	Vorhabenfläche ALDI-Markt Zwickauer Straße (Fotos SCZ vom 22.08.2024)	12
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem FNP (Stand 10/01)	22
Abbildung 6:	Anlage 4 zum Aufstellungsbeschluss, Überlagerungsfläche (Schraffur) mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 09/21	24
Abbildung 7:	Einzelhandels- und Zentrenkonzept, C-Zentrum Siegmars	25
Abbildung 8:	Entwurf Erdgeschoss, Neubau ALDI-Markt Chemnitz, (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnergesellschaft für Bauwesen, Januar 2025)	30
Abbildung 9:	Entwurf Ansichten, Neubau ALDI-Markt Chemnitz, (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnergesellschaft für Bauwesen, Januar 2025)	30
Abbildung 10:	Grenze des Geltungsbereiches gemäß Aufstellungsbeschluss (April 2025)	39
Abbildung 11:	Vorschlag zur Anlage eines Ersatzhabitats für Reptilien an der oberen, besonnten Böschungskante (Artenschutzgutachten igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Foto 31)	45
Abbildung 12:	Skizze und Beispiel zur Anlage eines linearen Ersatzhabitats für Reptilien (Artenschutzgutachten igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Abb. 5)	46
Abbildung 13:	Biotoptypen, Bestand	85
Abbildung 14:	Biotoptypen, Planung	86

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Regionalplan Region Chemnitz, Karten.....	21
Tabelle 2:	Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet (++ sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich)	81

Teil I: Begründung

1. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

1.1. Planungserfordernis und Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Firma SIMMO GmbH & CO.KG, 09224 Chemnitz-Grüna, hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen 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 Vorhabenbezogenen 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 max. 1.000 m² Verkaufsfläche geplant und soll von ALDI Nord genutzt werden, welcher seine vorhandene Verkaufsfläche an der Zwickauer Straße 247b 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 Siegmarsdorf, Entwurf (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnerschaft für Bauwesen)

Der Fokus des neuen Marktes liegt vor allem auf einer hellen und freundlichen Einkaufsatmosphäre. Die neue Verkaufsfläche von max. 1.000 m² stellt eine deutliche Verbesserung gegenüber dem bisherigen Standort mit etwa 720 m² 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, Siegmarsdorf“. Der dazu bestehende Durchführungs- und Erschließungsvertrag mit der Fa. Simmel wird in diesem Zuge auch vor Satzungsbeschluss angepasst.

Das geplante Vorhaben befindet sich gemäß dem am 13.09.2023 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich „C-Zentrum Siegmars“. Der Einzugsbereich erstreckt sich über die Stadtteile Siegmars 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 Lebensmittel-discounter
- Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen (Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung)

1.3. 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“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.05.2025 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom Dezember 2025 wurde am 04.03.2026 gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt. Die Offenlage und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 01.04.2026 bis einschließlich 05.05.2026.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf einer bereits baulich genutzten Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Chemnitz-Siegmars. Das Vorhaben trägt zur Wiedernutzbarmachung und Nachnutzung eines innerstädtisch geprägten Standortes bei und entspricht grundsätzlich den Zielen der Innenentwicklung.

Im Rahmen der weiteren Verfahrensbearbeitung und der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erneut überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass für das geplante Vorhaben aufgrund seiner Merkmale als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne der Anlage 1 zum UVPG eine Umweltverträglichkeitspflicht nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Zur Sicherstellung einer umfassenden Berücksichtigung aller umweltbezogenen Belange und einer rechtssicheren Verfahrensführung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan daher im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB weitergeführt. Aufgrund der Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches kann gemäß § 50 Abs. 1 UVPG von einer gesonderten Vorprüfung des Einzelfalles abgesehen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 12 BauGB aufgestellt. Im Gegensatz zu einem Angebotsbebauungsplan nach den allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuches, der einen planungsrechtlichen Rahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar auf die Realisierung eines konkreten Vorhabens ausgerichtet.

Grundlage der Planung ist ein vom Vorhabenträger vorgelegter und mit der Stadt Chemnitz abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser stellt die beabsichtigte Bebauung sowie die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Erschließungsmaßnahmen dar und wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB können innerhalb des Geltungsbereiches allgemeine Nutzungsfestsetzungen getroffen werden. In diesem Fall ist festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Umsetzung des Vorhabens wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den zwischen der Stadt Chemnitz und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss gesichert. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraums.

Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag weitere Maßnahmen geregelt, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens stehen. Hierzu gehört zum einen der Ausgleich für die Fällung von sieben Bestandsbäumen im Bereich des Mitarbeiterparkplatzes des Simmel-Marktes. Diese Baumfällungen sind dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/21 „EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße“ zuzuordnen; die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag verbindlich gesichert.

Zum anderen werden die artenschutzrechtlich erforderlichen Ersatzmaßnahmen geregelt, die infolge des Neubaus des ALDI-Marktes erforderlich werden. Da innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und des Fehlens geeigneter Bestandsbäume nicht ausreichend geeignete Standorte für sämtliche Ersatzquartiere zur Verfügung stehen, werden diese teilweise außerhalb des Geltungsbereiches am Gebäude des bestehenden Simmel-Marktes umgesetzt. Die dauerhafte Umsetzung und Unterhaltung dieser Maßnahmen werden ebenfalls vertraglich gesichert.

Vorhabenträger ist die SIMMO GmbH & Co. KG. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters 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 Bebauungsplans 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.
<https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/chemnitz/beteiligung/themen/1063182>
- 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 Plans
- ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Bereithalten des Plans 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 ALDI-Markt in 09117 Chemnitz, Zwickauer Straße 403; GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH
- ein Baugrundgutachten mit Versickerungsversuch, Ingenieurbüro Weitke
- und eine Konzeption zur abwasserseitigen Erschließung, Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnergesellschaft für Bauwesen

erarbeitet.

2. Beschreibung des Plangebietes / örtliche Verhältnisse

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Siegmars ca. 6 km westlich vom Zentrum der Stadt Chemnitz.

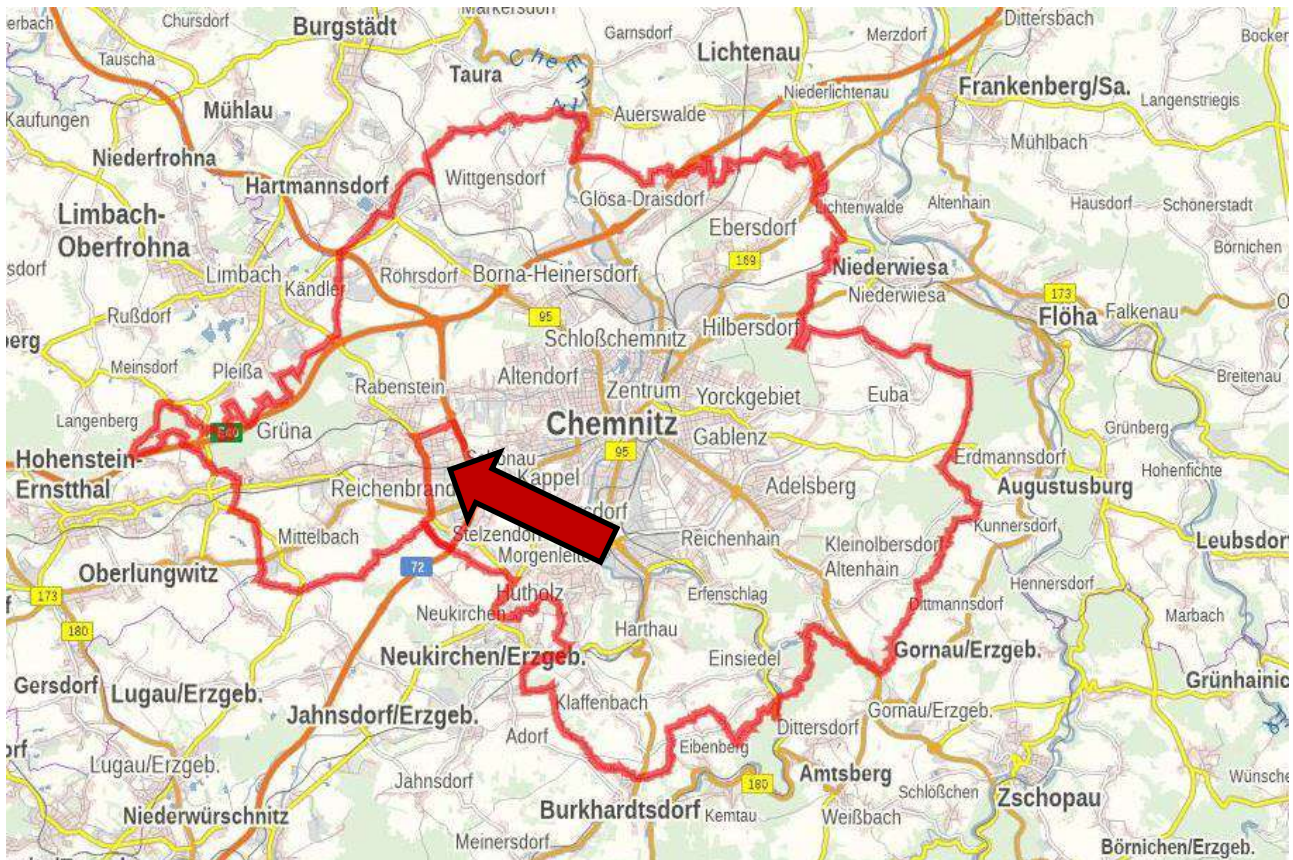


Abbildung 2: Stadtgebiet Chemnitz mit dem Stadtteil Siegmars (Geoportal Sachsen)

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

2.2. Vorhabenstandort des Bebauungsplans

Der Vorhabenstandort des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ befindet sich im westlichen Stadtbereich von Chemnitz-Siegmars. Der Geltungsbereich unterliegt großräumig einer vergleichsweise 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-Siegmars 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 überwiegend großen Grundstücken.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3.700 m² und beinhaltet die Flurstücke 28, 171/17, 171/19, 171/22, 171/25 sowie teilweise 171/21, 171/23 und 171/24 der Gemarkung Siegmars. 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 über NHN (Normalhöhennull) im Bereich der Zwickauer Straße und 322 m über NHN im Bereich des Parkplatzes. Südlich des Parkplatzes steigt das Gelände in Richtung des Bahndammes auf 324,6 m über NHN an.



Abbildung 3: Vorhabenstandort mit Umgebung, Orthofoto März 2024, Quelle: © Stadt Chemnitz; dl-de/by-2-0

Das Grundstück des geplanten ALDI-Lebensmitteldiscounters ist zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt. Die „Alte“ Sparkasse, ein als Wohn- und Geschäftshaus konzipiertes 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 westlich angrenzenden Supermarktes („Simmel-Markt“) 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.



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)

2.3. Denkmalschutz, Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Gebäude mit baugeschichtlicher Bedeutung. Das von 1886-1900 erbaute Gebäude diente ehemals als Sparkasse und gilt als repräsentativer Bau.

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 Abbruch erteilt. Die denkmalrechtliche Entscheidung ist damit bereits abschließend getroffen und nicht erneut Gegenstand der planerischen Abwägung. Der Abriss basiert auf einer fachlich begründeten denkmalrechtlichen Entscheidung, der bauliche Zustand schließt eine wirtschaftliche Erhaltung aus. Es bestehen keine tragfähigen Alternativen zur Bestandssicherung der ehemaligen Sparkasse.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-01260-01]). Aufgrund dessen ist nach § 14 SächsDSchG für Erdarbeiten an Standorten, an denen Kulturdenkmale vermutet werden können, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Das Landesamt für Archäologie ist mindestens drei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten (z. B. Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) schriftlich über den geplanten Baubeginn zu informieren. Die Anzeige soll Angaben zu den ausführenden Firmen, den Ansprechpartnern sowie zur Bauleitung enthalten. Im Zuge der Erdarbeiten können archäologische Untersuchungen erforderlich werden. Dabei festgestellte archäologische Befunde und Funde sind fachgerecht zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Verzögerungen im Bauablauf können hierdurch nicht ausgeschlossen werden.

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 für Kraftfahrzeuge 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 m² 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

Die ÖPNV-Erreichbarkeit stellt einen wesentlichen Standortfaktor für die geplante Einzelhandelsnutzung dar und ist für die verkehrliche Erschließung des Vorhabens von Bedeutung. Auf der Zwickauer Straße erbringt die Chemnitzer Verkehrs AG (CVAG) täglich, in beiden Richtungen, beauftragte Verkehrsleistungen im Busverkehr mit den Linien 41 und NI 6. Westlich des angefragten Areals befindet sich auf der stadtwärtigen Zwickauer Str. die Bestandshaltestelle für den Buslinienverkehr (CVAG + Regionalverkehr). Diese ist im Bereich des Flurstückes 25/2 (Gemarkung Siegmar) eingeordnet. Im genannten Bereich sind durch die CVAG aktuell keine Leistungsänderungen für den Linienverkehr beabsichtigt, geplant oder eingeleitet.

Im Zuge der Erweiterung des Straßenbahnnetzes in Chemnitz existieren Planungsansätze zur Verlängerung der Linie 1 bis Reichenbrand. Diese gehen mit einer grundsätzlichen Überplanung des gesamten Verkehrsraumes der Zwickauer Straße einher.

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 Übergangsbereich zwischen dem Erzgebirgsvorland und dem Mittelsächsischen Hügelland, genauer im Teilraum des Mittelsächsischen Löss-Hügellandes.

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-Siegmar 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 eingegrüneten Mitarbeiter-Parkplatzes des Simmel-Marktes südlich angrenzend (Flurstück 171/25).

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

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.

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 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 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.

Der Geltungsbereich befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Vorerzgebirgssenke“. Die hydrogeologischen Verhältnisse des Untersuchungsgebietes werden hauptsächlich vom mächtigen Festgesteinsuntergrund bestimmt.

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.

Im Zuge der Erarbeitung des Hitzeaktionsplans der Stadt Chemnitz wurden die wärmebelasteten Flächen auf dem Stadtgebiet von Chemnitz identifiziert. Der Stadtteil Siegmarsbach 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-Lebensmitteldiscounters wird das Thema Klimaschutz deutlich in den Vordergrund gestellt. Energetische Ziele werden durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe Umweltbericht Schutzgut Klima).

2.5.6. Stadt- und Landschaftsbild, Erholung

Im Bereich der Vorhabenfläche sind soziale Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, Gewerbeflächen sowie stadtweit bedeutsame und überregionale Verkehrsanbindungen (Zwickauer Straße, Bahnhof Siegmars) vorhanden. Aufgrund der bestehenden zweckgebundenen Bebauung ist die Qualität des Stadtbildes sowie das Erholungspotenzial im Plangebiet als gering einzuschätzen. Zusätzlich wird die Erholungseignung durch den hohen Anteil des Individualverkehrs (MIV-Anteil) im Umfeld weiter eingeschränkt.

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 Siegmars durch die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH erstellt.

Nach der Modellierung der die Schallausbreitung beeinflussenden topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie der Emissionsdaten der Emissionsquellen der Zusatzlast (Emissionsquellen des geplanten ALDI-Lebensmitteldiscounters) wurden Berechnungen der Geräuschimmission durchgeführt. Die Berechnungen zum Gewerbelärm erfolgten mit Hilfe einer detaillierten Prognose gemäß TA Lärm mit A-bewerteten Summenpegeln. 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. Im Bebauungsplan werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Einschränkung der Belieferungszeiten; Lage der Gebäudetechnik) berücksichtigt.

2.7. Altlasten

Nach den SALKA-Daten (Stand: Februar 2024) befindet sich im Umfeld des Plangebietes die Altlastenverdachtsfläche „Bahnhof Chemnitz-Siegmarsburg“. Diese liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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 m² 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz ist der geplante Standort als Zentraler Versorgungsbereich „C-Zentrum Siegmars“ beschrieben. Es handelt sich um Agglomerationen von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, die durch Zentren bildende städtebauliche Merkmale geprägt sind.

Der bisherige ALDI-Standort in Schönau wurde im Einzelhandelskonzept als nicht integrierter Lebensmittelstandort eingestuft. Aufgrund der Lage innerhalb eines großflächigen Gewerbegebietes sowie der geringen Einwohnerdichte im fußläufigen Einzugsbereich besitzt der Standort keine hervorgehobene Nahversorgungsfunktion im Sinne des zentralörtlichen Versorgungssystems. Das bestehende Baurecht für einen Lebensmittelmarkt bleibt grundsätzlich erhalten. Somit wird das Lebensmittelangebot am Standort nicht planungsrechtlich ausgeschlossen; vielmehr erfolgt lediglich eine Betreiberverlagerung.

Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes dient zugleich der Anpassung an aktuelle betriebliche Anforderungen moderner Lebensmitteldiscounter. Am bisherigen Standort bestehen aufgrund der Grundstückssituation sowie planungsrechtlicher Rahmenbedingungen keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten für eine zeitgemäße Erweiterung. Mit der Verlagerung an den integrierten Standort wird den Zielen einer nachhaltigen Zentrenentwicklung sowie der Sicherung attraktiver Nahversorgungsangebote Rechnung getragen.

Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot

Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen 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 Einzelhandelseinrichtungen 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.

Negative Auswirkungen auf den benachbarten Baumarktstandort in Schönau sind ebenfalls nicht zu erwarten. Der geplante ALDI-Markt dient der Nahversorgung und richtet sich überwiegend an Kunden des kurzfristigen Bedarfs. Demgegenüber weist der benachbarte Baumarkt ein deutlich anderes Sortimentsprofil mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs auf. Aufgrund der unterschiedlichen Angebotsstrukturen bestehen lediglich geringe funktionale Verflechtungen zwischen beiden Nutzungen. Die zu erwartenden Kopplungs- und Mitnahmeeffekte sind von untergeordneter Bedeutung. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit oder wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Baumarktstandortes ist daher nicht zu erwarten.

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

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme wird der zentrale Versorgungsbereich C-Zentrum Siegmars 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-Lebensmitteldiscounters von der Zwickauer Straße 247b in den zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Siegmars entspricht vollkommen der Intention des Einzelhandelskonzeptes.

Der geplante Neubau des ALDI-Lebensmitteldiscounters 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 Bushaltepunkt 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 - SächsLPlG) 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.

Regionale Siedlungsentwicklung

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.

Z 1.1.6 Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen ist hinzuwirken.

→ Der geplante Nahversorger befindet sich in städtebaulich integrierter Lage mit einer leistungsfähigen Anbindung an den ortsüblichen ÖPNV.

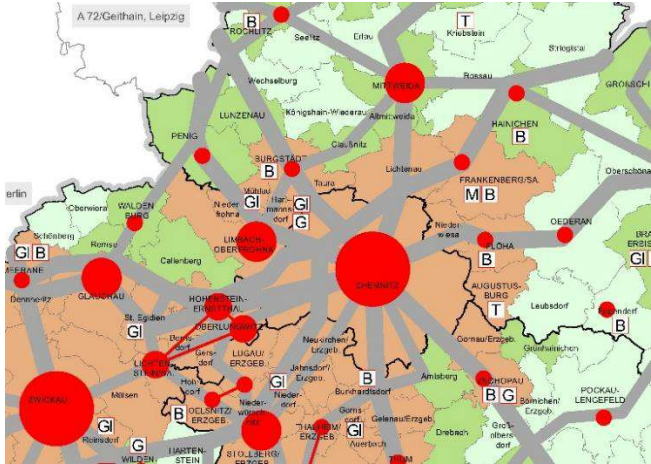
Handel

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 1.6.2 Die Innenstädte, vor allem die Stadtzentren und in den Oberzentren Chemnitz, Plauen und Zwickau auch die Stadtteilzentren, sind in ihrer Funktion als Standorte des Einzelhandels und der Nahversorgung zu sichern, zu stärken und auszubauen. Dabei ist insbesondere auch auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

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.

→ Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da die Verlagerung in den zentralen Versorgungsbereich Siegmara eine funktionale Stärkung des C-Zentrums bewirkt und damit Z 1.6.2 entspricht. Die im Einzelhandelskonzept identifizierten Ergänzungsbedarfe (Drogerie, Bio-Markt) stehen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht zwingend entgegen, da das Konzept eine flexible Weiterentwicklung der Zentrenstruktur zulässt. Eine Begründung erfolgt mit der gutachterlichen Stellungnahme zum B-Plan (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH).

Regionalplan Region Chemnitz	Ausweisungen Vorhabenfläche
Karte 1: Raumnutzung Festlegungskarte	 <p>keine widersprüchlichen raumordnerischen Ausweisungen.</p>
Karte 2: Siedlungswesen Erläuterungskarte	---
Karte 3: Raumstruktur Festlegungskarte	 <p>Verdichtungsraum Oberzentrum</p>
Karte 4 Tourismus und Erholung Festlegungskarte	<p>Chemnitz- Zwickau; überregional bedeutsamer Schwerpunkt des Städtetourismus</p> <p>Gemeinde mit assoziierten Objekten der Montanregion Erzgebirge/ Krušnohoří"</p>
Karte 5: Räume mit besonderem Handlungsbedarf Festlegungskarte	---
Karte 6: Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen Erläuterungskarte	---
Karte 7: Landschaftsgliederung Erläuterungskarte	Stadtlandschaft Chemnitz
Karte 8: Kulturlandschaftsschutz Festlegungskarte	---

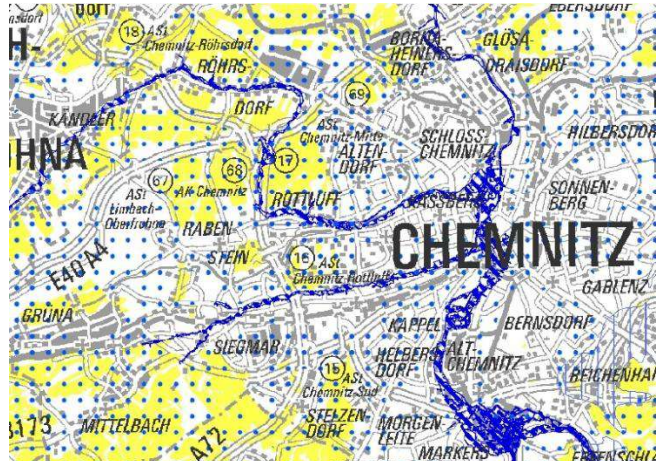
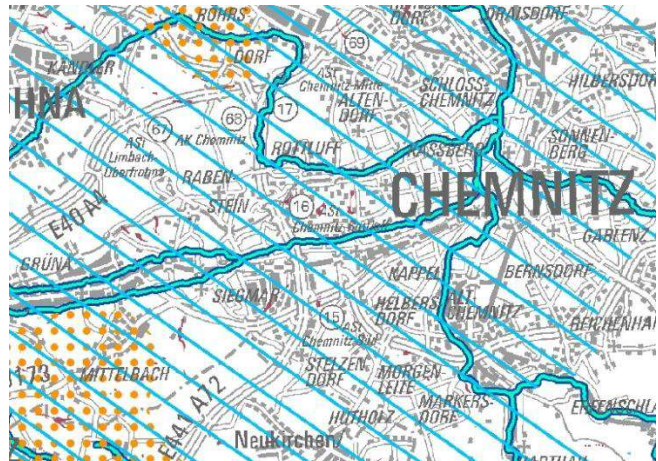
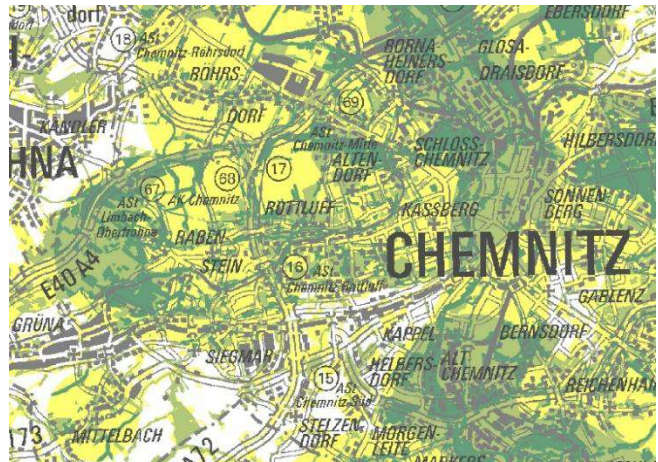
<p>Karte 9: Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen Festlegungskarte</p>	 <p>Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz</p>
<p>Karte 10: Besondere Bodenfunktionen, Erläuterungskarte</p>	<p>---</p>
<p>Karte 11: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft Festlegungskarte</p>	 <p>Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung (Mulde-Elbe-Schwarze Elster/ Zwickauer Mulde Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027)</p>
<p>Karte 12: Gebiete mit bes. avifaunistischer Bedeutung, Festlegungskarte</p>	<p>---</p>
<p>Karte 13: Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse, Festlegungskarte</p>	 <p>Relevanter Raum</p>
<p>Karte 14: Siedlungsklima Festlegungskarte</p>	<p>Siedlungsgebiet</p>

Tabelle 1: Regionalplan Region Chemnitz, Karten

Die Prüfung der Festlegungskarten des RPI RC 2024 ergab folgende zu beachtende bzw. zu berücksichtigende regionalplanerische Festlegungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“: Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz
 - Karte 11 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“: Regionale Schwerpunkte der Grundwassersanierung
 - Karte 13: „Gebiete mit besonderer Bedeutung Fledermäuse“: Relevanter Raum
- Das Vorhaben steht nicht in Konflikt mit dem in Karte 9 RPI RC 2024 festgelegten Bereich mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz sowie Karte 11 „Grundwassersanierung“.
- Das Vorhabengebiet wurde bezüglich der „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse“ geprüft; Maßnahmen wurden festgesetzt (Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan).

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-Lebensmitteldiscounters 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

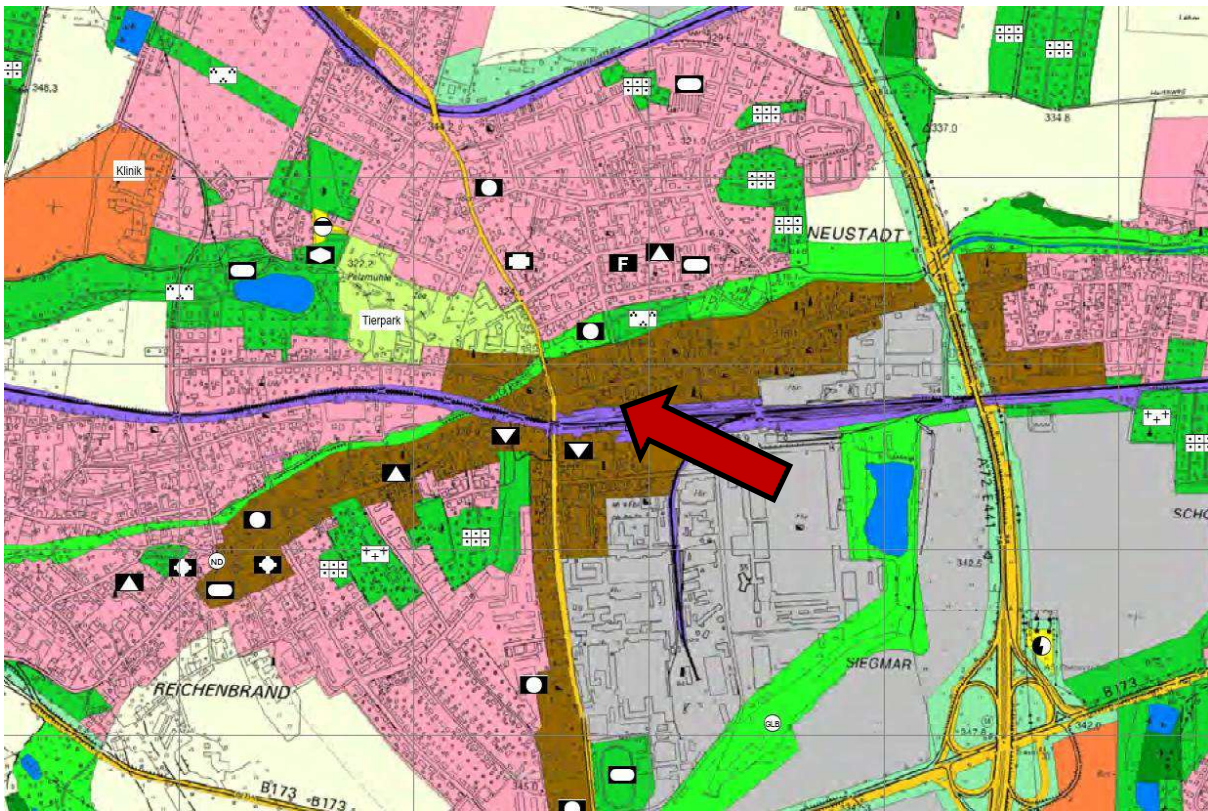


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP (Stand 10/01)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses Entwicklungsgebot erfordert keine parzellenscharfe Übereinstimmung, sondern lässt Abweichungen zu, sofern die Grundzüge der Planung gewahrt bleiben.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksam gewordenen Änderungen und Ergänzungen stellt den überwiegenden Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dar. Ziel dieser Darstellung ist die Sicherung einer Nutzungsmischung sowie die Bereitstellung von Flächen für die wohnortnahe Versorgung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan greift diese Zielsetzung auf und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit nahversorgungsrelevantem Sortiment innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches. Damit dient die Planung der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung und steht im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes.

Darüber hinaus ist der Standort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt als zentraler Versorgungsbereich (C-Zentrum) ausgewiesen. Die geplante großflächige Einzelhandelsnutzung entspricht somit der gesamtstädtischen Zielsetzung, zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion zu stärken und Nahversorgungsangebote zu konzentrieren. Aufgrund der Festsetzung als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird die zulässige Nutzung auf das konkret geplante Vorhaben beschränkt. Eine darüberhinausgehende Entwicklung großflächigen Einzelhandels wird mit diesem Bebauungsplan nicht angestrebt.

Die Planung erfolgt auf einer bereits baulich vorgeprägten Fläche und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen erfolgt nicht. Zwar handelt es sich aufgrund der Verkaufsfläche um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, jedoch wird dieser standortbezogen in einen bestehenden Versorgungszusammenhang eingebunden und entspricht den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Eine grundlegende Änderung der städtebaulichen Struktur oder der Nutzungsintention des Flächennutzungsplanes ist damit nicht verbunden. Vor diesem Hintergrund wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als gewahrt angesehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3.4. Angrenzende Bauleitplanungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ überlagert Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 09/21 „EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße, Siegmars“. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 09/21 innerhalb des überplanten Bereichs ersetzt. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan Nr. 09/21 unverändert rechtswirksam.

Die teilweise Überplanung führt somit nicht zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 09/21 insgesamt. Vielmehr werden dessen Festsetzungen lediglich für den räumlichen Bereich überlagert, der vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasst wird. Für die übrigen Flächen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 09/21 uneingeschränkt fort.

Innerhalb des überplanten Bereichs befinden sich sieben Bestandsbäume, die ursprünglich den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 09/21 zugeordnet waren. Da eine Erhaltung dieser Bäume am Standort aufgrund der geplanten Neubebauung nicht vollständig möglich ist, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen im Bereich des Simmel-Parkplatzes vorgesehen. Die durch den Bebauungsplan Nr. 09/21 verfolgten grünordnerischen und naturschutzfachlichen Zielsetzungen werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt (Durchführungsvertrag) und durch Ersatzpflanzungen bzw. die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen weiterhin gewährleistet.

Auch nach der Teilüberplanung bleibt die im verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 09/21 zulässige Bebauungsdichte unverändert. Die dort festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird weiterhin eingehalten.

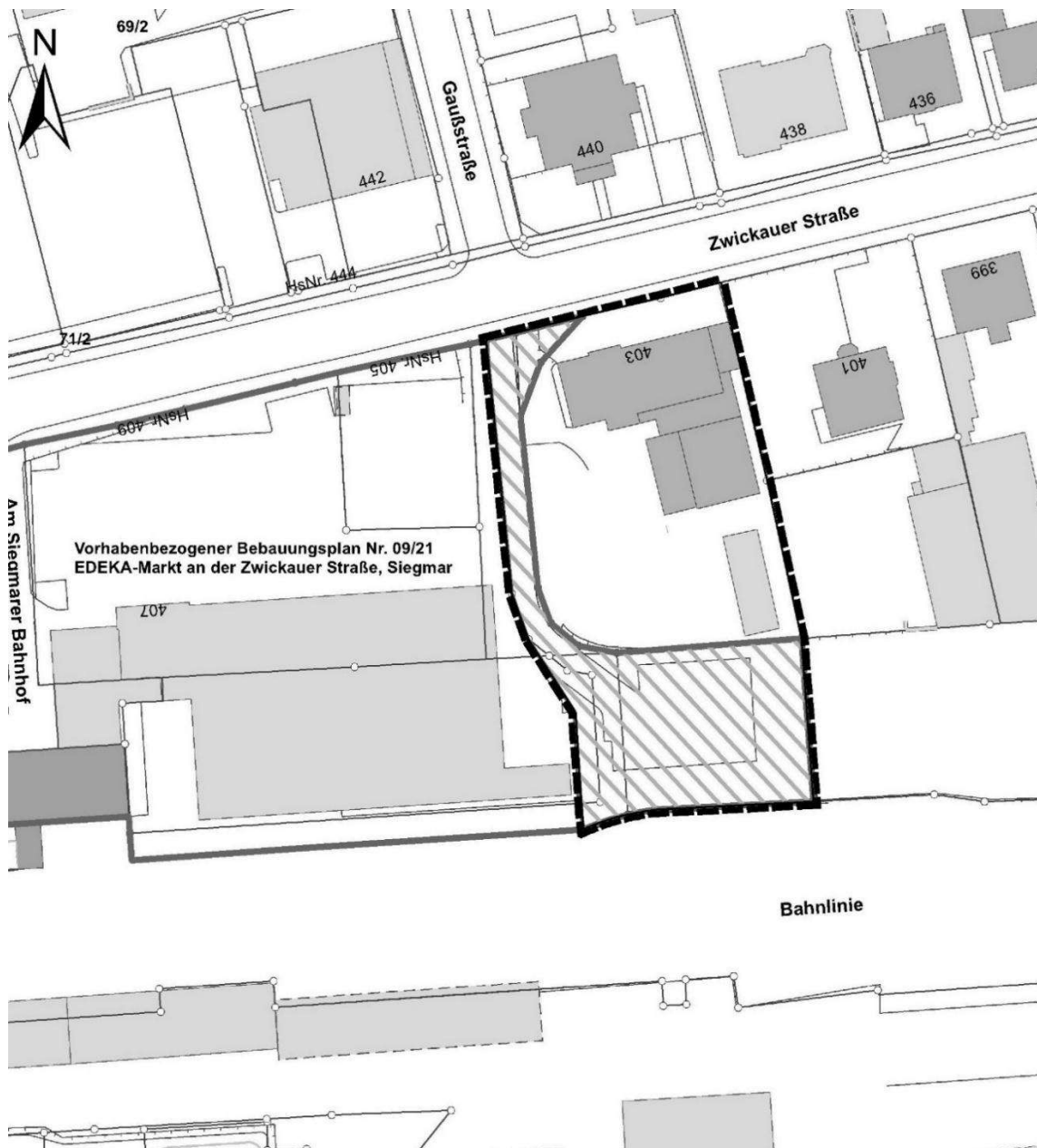


Abbildung 6: Anlage 4 zum Aufstellungsbeschluss, Überlagerungsfläche (Schraffur) mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 09/21

3.5. Entwicklungskonzepte Stadt Chemnitz

INSEK 2035

Das INSEK Chemnitz 2035 soll die Impulse aus der Kulturhauptstadt für eine nachhaltige Transformation 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.

Zentrenrelevante 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. Die Ansiedlung eines ALDI-Marktes trägt zur Angebotsvielfalt, wozu auch eine Betreibervielfalt gehört, im C-Zentrum positiv bei.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz

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) Siegmar“. Grundsätzlich orientiert sich die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche an den realen Gegebenheiten vor Ort. Diese zeigen einem Edeka Simmel Vollsortimenter und einen LIDL-Discounter südlich der Zwickauer Straße. Nördlich der Zwickauer Straße sind ein Penny-Discounter, ein Getränkemarkt Fristo und ein Nonfood-Fachmarkt (Matratzen) ansässig.

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

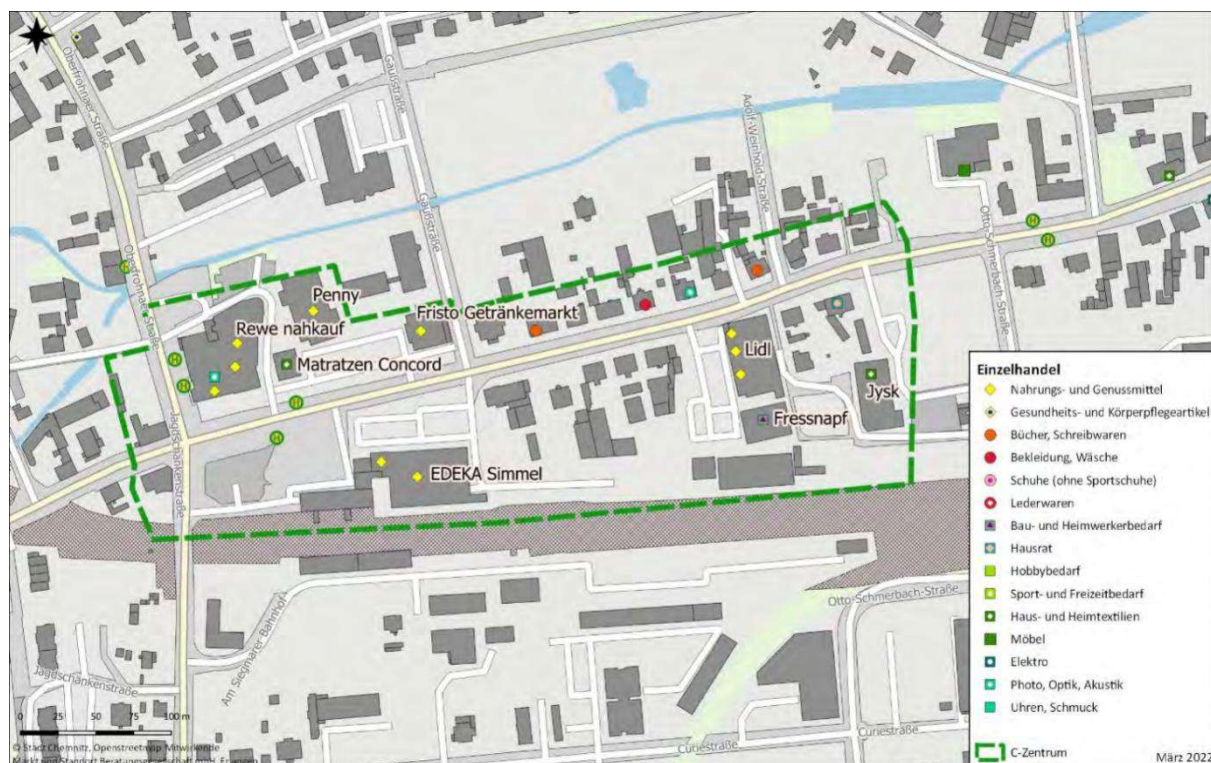


Abbildung 7: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, C-Zentrum Siegmar

Als Mindestausstattung für C-Zentren sollten ein Vollsortimenter, Discounter, Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Bio-Markt, Bäcker, Fleischer und ergänzende Nahversorgungsangebote ansässig sein. Für das C-Zentrum Siegmars wird hier insbesondere der Ergänzungsbedarf in einem Bio-Markt und Drogeriemarkt gesehen.

Die im Einzelhandelskonzept identifizierten Ergänzungsbedarfe (Drogerie, Bio-Markt) stehen der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht entgegen, da das Konzept eine flexible Weiterentwicklung der Zentrenstruktur zulässt. Verschiedene Betreiber, auch wenn sie alle Discounter sind, verfolgen unterschiedliche Vermarktungs-, Werbe- und Preiskonzepte. Vor diesem Hintergrund ist ein ALDI-Markt am Standort C-Zentrum Siegmars eine gute Ergänzung der vorhandenen Strukturen. Die zusätzlich benannten Ergänzungsvorschläge wie ein Biomarkt oder ein Drogeriemarkt werden durch die ALDI-Ansiedlung nicht beeinträchtigt. Für die Anziehungskraft des C-Zentrums stellt eine ALDI-Ansiedlung eine zusätzliche Stärkung dar.

Die Nachnutzung der leerstehenden Nahkauf-Fläche in Siegmars (Zwickauer Straße 452 / Ecke Oberfrohnauer Straße) steht im vorliegenden Fall außer Diskussion, weil sie aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche nicht geeignet ist. Gleichzeitig wäre sie bezüglich ihrer Größe gut geeignet für einen Biomarkt oder Drogeriemarkt. Insofern ist diese Fläche als attraktives Flächenpotenzial für das Zentrum Siegmars zu sehen.

3.6. Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan

Artenschutzgutachten inkl. Kartierung 2024 für das Vorhaben: „Errichtung ALDI-Markt in Siegmars“, igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR

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, sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-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. Die vorliegende Unterlage enthält redaktionelle Änderungen nach einer Stellungnahme des Umweltamts Chemnitz vom 15.09.2025 sowie weiterführende Ergänzungen entsprechend Stellungnahmen NABU Regionalverband Chemnitz-Erzgebirge e. V. (27.04.2026), Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG (04.05.2026) und DB AG - DB Immobilien (05.05.2026).

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.

Der Gebäudekomplex wurde nicht mittels Drohne befliegen oder mit einem Roboter befahren. Aus fachlicher Sicht würde eine zusätzliche Untersuchung des einsturzgefährdeten Gebäudes mittels Drohne oder Roboter den Erkenntnisgewinn nur begrenzt erhöhen. Zwar könnten einzelne Gebäudebereiche visuell erfasst werden, die für die artenschutzrechtliche Bewertung entscheidenden Strukturen – insbesondere Spaltenquartiere, Hohlräume im Drempelbereich, Zwischendecken oder andere verdeckte Gebäudeteile (Jalousiekästen, Treppenabgänge etc.) – wären jedoch weiterhin nur eingeschränkt oder gar nicht einsehbar.

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

Schallimmissionsprognose zum geplanten Anlagenbetrieb, GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH

Die zu beurteilende Anlage, der Neubau eines ALDI-Lebensmitteldiscounters mit max. 1.000 m² Netto-Verkaufsfläche, liegt an der Zwickauer Straße und wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. 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-Lebensmitteldiscounters (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-Parkplätzen), 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-Emissionskontingente 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

Das Ingenieurbüro Woitke wurde 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 Ton- und Schluffsteinen Böden an, die die geforderten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte nicht aufweisen. Die Ausführung einer Versickerung ist daher im Baufeld nicht möglich.

Konzeption zur abwasserseitigen Erschließung Siegmar, Flurstücke 171/XX, Zwickauer Straße 403 in 09117 Chemnitz, Zirpel & Pautzsch, Ingenieurpartnergesellschaft für Bauwesen

Für den erforderlichen Genehmigungsantrag zur Herstellung von Anschlusskanälen zur Einleitung aus Rückhalteinrichtungen 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 Siegmar) geplant und der Antrag wird gestellt.

Gemäß Baugrundgutachten ist in der angetroffenen Bodensituation keine Versickerung möglich. Daher soll eine Rückhaltung von ca. 100 m³ 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

In Chemnitz- soll der Standort des ALDI-Lebensmitteldiscounters von der Zwickauer Straße 247b in das C-Zentrum Siegmar, Zwickauer Straße 403 verlagert werden. Im Zuge dessen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von knapp 700 qm auf max. 1.000 qm vorgesehen.

Mit der vorliegenden Stellungnahme werden die Aspekte der städtebaulichen Verträglichkeit, der Nahversorgungsfunktion sowie der Stellung innerhalb der städtischen Entwicklung dargestellt. Darüber hinaus erfolgt eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Chemnitz.

Auf die Erstellung eines Simulationsmodells bzw. einer detaillierten Umsatzumverteilungsberechnung wurde verzichtet. Hintergrund ist die besondere Fallkonstellation des Vorhabens. Es handelt sich nicht um die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, sondern um die Verlagerung eines bereits bestehenden ALDI-Marktes innerhalb desselben Stadtgebietes. Der Standort wird dabei aus einer städtebaulich weniger integrierten Lage in den zentralen Versorgungsbereich des C-Zentrums Siegmar verlagert.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung bewegt sich in einem für moderne Lebensmitteldiscounter üblichen Rahmen und dient im Wesentlichen der Anpassung an aktuelle Markt- und Betreiberanforderungen.

Darüber hinaus liegt der neue Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, für den das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausdrücklich die Ansiedlung und Bündelung nahversorgungsrelevanter Nutzungen vorsieht. Mit der Einstufung als C-Zentrum ist eine vielfältige Ausstattung mit Lebensmittelvollsortimentern, Discountern, Getränkemärkten, Drogeriemärkten sowie weiteren Nahversorgungsangeboten verbunden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept trifft dabei keine Vorgaben zur Anzahl einzelner Betriebsformen, sondern überlässt deren konkrete Ausprägung den Marktgegebenheiten und dem Wettbewerb.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Insbesondere das D-Zentrum Rabenstein-Center verfügt über einen weitgehend eigenständigen Einzugsbereich. Überschneidungen von Kundeneinzugsgebieten sind im Stadtgebiet zwar grundsätzlich vorhanden, bewegen sich jedoch im üblichen Rahmen eines Oberzentrums und führen nicht zu einer Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche oder ihrer Versorgungsfunktion.

Im Ergebnis entspricht die geplante Verlagerung des ALDI-Lebensmitteldiscounters in den zentralen Versorgungsbereich Siegmars den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz. Durch die Aufgabe eines städtebaulich weniger integrierten Standortes und die Ansiedlung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches wird die Zentrenstruktur gestärkt und die Nahversorgung im C-Zentrum Siegmars verbessert. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung sind nicht zu erwarten.

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 max. 1.000 m² Verkaufsfläche geplant und soll von ALDI Nord genutzt werden, welcher seine vorhandene Verkaufsfläche an der Zwickauer Straße 247b abgibt. Die Ansiedlung des ALDI am gewünschten Standort liegt in dem zentralen Versorgungsbereich des C-Zentrums Siegmars und ist mit dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 vereinbar. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs umfasst 3.700 m².

4.2. Entwurf ALDI-Markt an der Zwickauer Straße 403

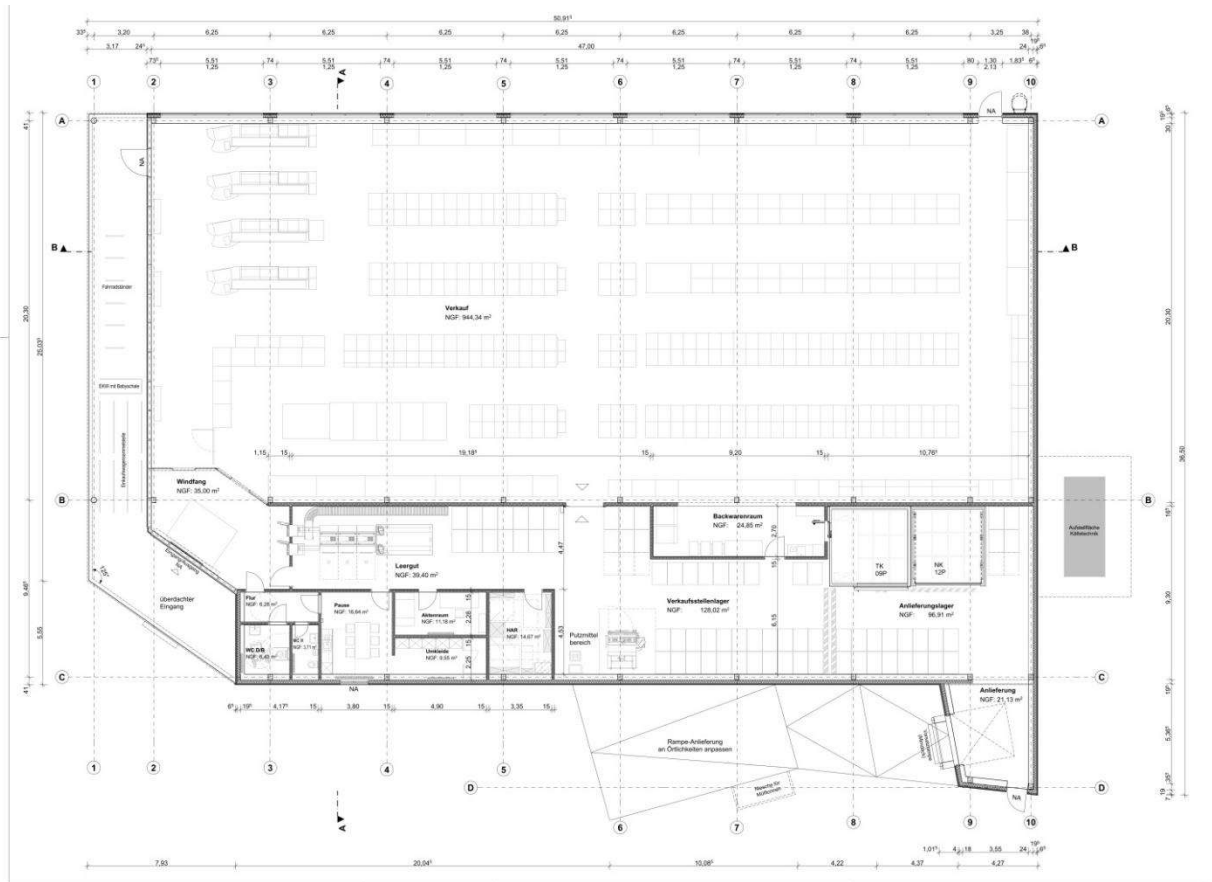


Abbildung 8: Entwurf Erdgeschoss, Neubau ALDI-Markt Chemnitz, (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnergesellschaft für Bauwesen, Januar 2025)

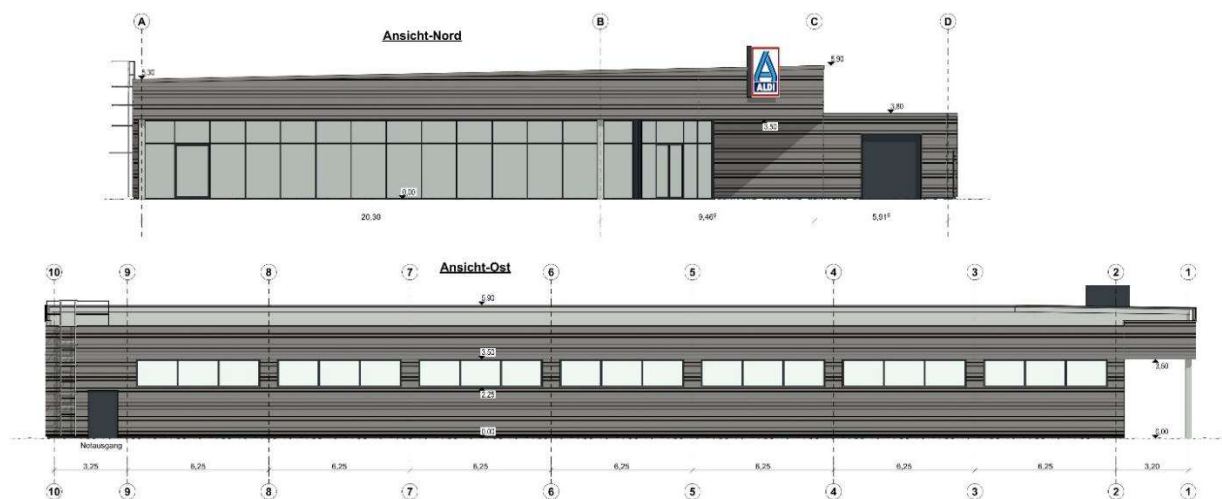


Abbildung 9: Entwurf Ansichten, Neubau ALDI-Markt Chemnitz, (Zirpel & Pautzsch Ingenieurpartnergesellschaft für Bauwesen, Januar 2025)

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 - Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h kann gemäß Schreiben der inetz GmbH aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 7 bar und es steht 96 m³/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 Baufeld 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 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 m³. Füllkörperrigolen mit einem ausreichend dimensionierten Zulauf sind unter den Parkflächen des ALDI-Lebensmitteldiscounters 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 wassergefährdenden 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.

Im Planungsbereich befinden sich in Betrieb befindliche Kabel und Anlagen der DB Energie GmbH. Die Kabel dürfen weder mit Gebäuden überbaut noch beschädigt werden und sind bauzeitlich zu sichern. Im Bereich der Kabel ist Suchschlitzung / Suchschachtung anzuwenden.

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 mit Gebäuden 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.

Im Plangebiet bzw. dessen näherem Umfeld befinden sich Telekommunikationsanlagen der DB InfraGO AG sowie der Vodafone GmbH. Die Lage der Leitungen ist den Bestandsunterlagen der Versorgungsträger zu entnehmen. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen sind die erforderlichen Mindestabstände einzuhalten und die Anlagen gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Erdarbeiten im Bereich der Kabelanlagen sind rechtzeitig mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen.

Abfallentsorgung

Eine grundstücksnahe Entsorgung des ALDI-Lebensmitteldiscounters 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

Das Erfordernis grünordnerischer Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich zum einen aus den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, insbesondere hinsichtlich der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft. Zum anderen dienen die Festsetzungen der Umsetzung der von der Stadt Chemnitz verfolgten städtebaulichen, freiraumplanerischen sowie klimaökologischen Ziele. Rechtsgrundlage für die grünordnerischen Festsetzungen bildet insbesondere § 9 BauGB.

Darüber hinaus sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG zu beachten. Die artenschutzfachliche Beurteilung sowie die Ableitung erforderlicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgten auf Grundlage des Artenschutzgutachtens der igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR.

Ein gesonderter Grünordnungsplan wurde nicht erstellt. Die grünordnerischen Maßnahmen werden unmittelbar über zeichnerische und textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert und sind damit verbindlicher Bestandteil der Planung.

Das grünordnerische Konzept verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- gestalterische Einbindung des Vorhabens in das bestehende Ortsbild,
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes,
- Förderung der biologischen Vielfalt durch Gehölzpflanzungen und naturnahe Grünflächen,
- Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen,
- Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser,
- Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts,
- Beitrag zur Klimaanpassung durch Dachbegrünungen und Gehölzpflanzungen.

Die konkreten grünordnerischen Festsetzungen werden in Kapitel 5.3 der Begründung erläutert.

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. 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.

→ *Die Vermeidungsmaßnahme V1 zur Erhaltung vorhandener Gehölzbestände wird im Bebauungsplan nicht als Festsetzung übernommen. Hintergrund ist, dass der Erhalt der beiden besonders wertvollen Eichen aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit sowie der geplanten Erschließungs- und Stellplatzanordnung städtebaulich und funktional nicht umgesetzt werden kann.*

Die Auswirkungen des Eingriffs wurden im Rahmen einer mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bewertet. Als Ausgleich für den Verlust der Gehölze werden Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes sowie die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung. Damit kann der Eingriff in Natur und Landschaft fachgerecht kompensiert werden.

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).

→ *Die Vermeidungsmaßnahme V2 wird nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Bei der Bauzeitenregelung handelt es sich um eine artenschutzrechtliche Vorgabe ohne bodenrechtlichen Bezug im Sinne des § 9 BauGB. Ihre Umsetzung und Einhaltung erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsplanung auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie gegebenenfalls im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Zur Information des Vorhabenträgers wird die Maßnahme als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*

V 3 – ökologische Baubegleitung: In Verbindung mit dem vorhandenen Quartierpotenzial macht sich eine ökologische Baubegleitung zu folgenden Punkten erforderlich:

- V 3-1: während der Gehölzfällungen (Eichen) zum Ausschluss eines aktuellen Besatzes bzw. Bergung ggf. überwinternder baumbewohnender Fledermäuse.
- V 3-2: im Rahmen des Abbruchs der Gebäude – aufgrund der Einsturzgefahr der Bausubstanz (keine vorherige Kontrolle potenzieller Winterquartiere möglich) und der destruktiven Abbruchweise mittels Abrissbagger (Arbeitsschutz/-sicherheit) beschränkt sich die ökoBB auf den Bereitschaftsdienst (Bergung, Umsetzen) während des Abbruchs gefundener Tiere.
- V 3-3: im Rahmen der Errichtung des Ersatzhabitats für Reptilien. Kontrolle der ordnungsgemäßen Anlage, Dokumentation gegenüber der Naturschutzbehörde.
- V 3-4: 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.

V4 – Vermeidung Ausbreitung invasiver Neophyten/ökologisch bedenklicher Pflanzenarten: Bei Bäumung 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.

- *Die Vermeidungsmaßnahme V4 wird nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die Maßnahme regelt den fachgerechten Umgang mit invasiven Neophyten im Zuge der Bauausführung und stellt keine Festsetzung mit bodenrechtlichem Bezug nach § 9 BauGB dar.*
- *Ihre Umsetzung erfolgt auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Anforderungen und fachlichen Vorgaben. Die Maßnahme wird daher als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*

V 5 – Beleuchtungskonzept für Fledermäuse: Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende und fledermausfreundliche Lampen und Leuchten mit geringem Blaulichtanteil (Farbtemperatur maximal 3.000 K) und einer Abstrahlhöhe unter 3,5 m zu verwenden, sofern andere rechtliche Vorgaben (z. B. Denkmalschutz, Straßenverkehrsordnung, Lichtraumprofil für LKW, Arbeitsschutz) bestehen, die nicht anders eingehalten werden können. Eine Lichtabstrahlung nach oben oder zur Seite ist unzulässig. Eine Dauerbeleuchtung von Gebäuden und dem umgrenzenden Freiraum, inkl. Gehölzen und Wegen, ist ausgeschlossen. Die Beleuchtungsdauer und -intensität ist durch tierimmune Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

- *Die im Artenschutzgutachten formulierte Vermeidungsmaßnahme V5 zum fledermausfreundlichen Beleuchtungskonzept wurde im Bebauungsplan nicht wortgleich übernommen, sondern in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde konkretisiert und an die technischen sowie betrieblichen Anforderungen des Vorhabens angepasst. Die Festsetzung verfolgt weiterhin das Ziel, Beeinträchtigungen lichtsensibler Arten, insbesondere von Fledermäusen und nachtaktiven Insekten, wirksam zu minimieren. Hierfür werden Anforderungen an die Lichtfarbe, Abstrahlrichtung, Abstrahlhöhe sowie die Reduzierung der Beleuchtungsdauer und -intensität verbindlich geregelt. Gleichzeitig wurde die Festsetzung technisch präzisiert, um eine rechtssichere und praktikable Umsetzung im Rahmen der Ausführungsplanung zu gewährleisten.*

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 (Glas ist durchsichtig – der Vogel sieht das Gebüsch/ Baum hinter der Scheibe und nimmt dabei das Hindernis nicht wahr; Glas reflektiert die Umgebung – Sträucher/ Bäume und der Himmel spiegeln sich und täuschen einen Lebensraum vor/ lebensechte Spiegelungen). Alle Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von 3 m² überschreiten (ggf. inkl. Unterteilung), sind mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen. Dies kann mittels hoch wirksamer Markierungen umgesetzt werden. Die hohe Wirksamkeit muss mittels anerkannter Methoden empirisch bestätigt sein (z. B. mittels Flugtunnelversuchen) oder mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Farbiges Glas, halbtransparentes Glas, Glasbausteine sowie flächig wirksame, unbewegliche Sonnenschutzelemente vor der Fassade sind ebenfalls zulässig. 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 Wanderrouen zu vermeiden. Es ist ein Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante einzuhalten.

→ *Die Vermeidungsmaßnahme V8 zur Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleinsäuger und Amphibien wurde im Bebauungsplan grundsätzlich übernommen. Abweichend von der Empfehlung des Gutachtens wurde jedoch ein Mindestabstand von 10 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante festgesetzt. Die Anpassung erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Auch mit einem Abstand von 10 cm bleibt die ökologische Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleistet und eine erhebliche Barrierewirkung wird vermieden.*

Kompensationsmaßnahmen artenschutzrechtliches Konzept

CEF 1 – Anlage strukturierter Grünflächen: die im Geltungsbereich neu geplanten privaten Grünflächen sind mit einer gebietstypischen Blümmischung 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.

CEF 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 m² 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.

→ *Die im Artenschutzgutachten festgelegte Maßnahme CEF 2 sieht vor, je angefangene 100 m² neu versiegelter Grundstücksfläche einen Obst- oder Laubbaum als Vogelnährgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der im Bebauungsplan zulässigen maximalen Versiegelung von 1.580 m² ergibt sich hieraus ein Pflanzbedarf von insgesamt 15 Bäumen.*

Zur Umsetzung dieser Vorgabe werden im Bebauungsplan sieben Baumstandorte innerhalb der Stellplatzanlagen festgesetzt. Die darüber hinaus erforderlichen Baumpflanzungen erfolgen innerhalb der Grünfläche G2, auf der gemäß Festsetzung auf mindestens 50 % der Fläche Bäume und Sträucher als Vogelnährgehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes wird die konkrete Anzahl und Anordnung der Bäume innerhalb der Grünfläche G2 im Bebauungsplan nicht lagegenau festgesetzt. Die Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Gesamtzahl von 15 Bäumen ist jedoch im Rahmen der Freianlagenplanung sicherzustellen. Zur Gewährleistung einer flächensparenden Bepflanzung können dabei – soweit standörtlich erforderlich – auch geeignete Säulenformen verwendet werden. Die Artenauswahl richtet sich nach der Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung in der Bauleitplanung.

Die Aufteilung der Pflanzverpflichtung auf die Stellplatzbegrünung und die Grünfläche G2 dient der funktionalen und gestalterischen Einbindung des Vorhabens. Die im Artenschutzgutachten geforderten Pflanzvorgaben werden hierdurch vollständig erfüllt.

- *Die Fällung der sieben Bestandsbäume im Bereich des Mitarbeiterparkplatzes des Simmel-Marktes ist planungsrechtlich dem Bebauungsplan Nr. 09/21 „EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße“ zugeordnet. Der hierfür erforderliche Ausgleich erfolgt auf Grundlage dieses Bebauungsplanes und ist von den artenschutzrechtlich erforderlichen Pflanzmaßnahmen des vorliegenden Bebauungsplanes unabhängig. Da die Baumfällungen im Zuge der Umsetzung des vorliegenden Vorhabens erfolgen, wird die Durchführung der erforderlichen Ersatzpflanzungen im Durchführungsvertrag zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt.*

CEF 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 vergleichswisen hohen Gebäude des benachbarten Simmel-Markts unter Beachtung der Kapazität des Lebensraums und der Präsenz bereits künstlicher Quartiere im unmittelbaren Umfeld:

- Σ 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
- Σ 25x Quartiere für Vögel:
 - Σ 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
 - Σ 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.
- *Da ein Teil der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (Anbringen von Ersatzquartieren/ -niststätten) auf dem benachbarten Grundstück des bestehenden Simmel-Marktes umzusetzen ist und somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt, kann hierfür keine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden. Die Umsetzung der Maßnahme wird daher über den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB gesichert. Der Vorhabenträger weist den erforderlichen Flächen- bzw. Objektzugriff nach und verpflichtet sich zur fachgerechten Herstellung und dauerhaften Unterhaltung der Maßnahmen.*

CEF 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 Habitat von Wald- und Zauneidechse verloren. Die genannte Struktur ist im räumlich-funktionalen Zusammenhang an der südlichen Grenze des Flurstücks-Nr. 171/25 auf 120 m² gleichartig zu ersetzen. Dazu sind die Steine sowie Haufwerke aus umliegenden Ästen umzulagern – keinen Bauschutt verwenden! – dabei größere Steine unten platzieren und kleinere oben, Übergang zur Umgebung unscharf gestalten, einzelne Äste/Zweige auflegen, Altgras- oder Krautsaum bei Mahd erhalten, vollständiges Überwachsen durch Pflegeschnitte verhindern, Größe: ca. 30 m lang x 4 m breit x 0,5–1,0 m hoch.

Der Wall ist im Herbst (September–Oktober), außerhalb der Winterruhe der o.g. Reptilienarten, umzusetzen, um eine aktive Flucht von Individuen zu ermöglichen. Zur unmittelbaren Besiedlung sollte das Ersatzhabitat bereits zu ca. 50% hergerichtet sein.

Eine zeitnahe Besiedlung der Ersatzquartiere und -habitate durch die vom Vorhaben betroffenen Tierarten ist unter Berücksichtigung der spezifischen qualitativen Lebensraumanprüche, deren Ausbreitungsvermögen und Raumanspruch mit einer hohen Prognosesicherheit zu attestieren. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen ist somit nicht zu prognostizieren.

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.

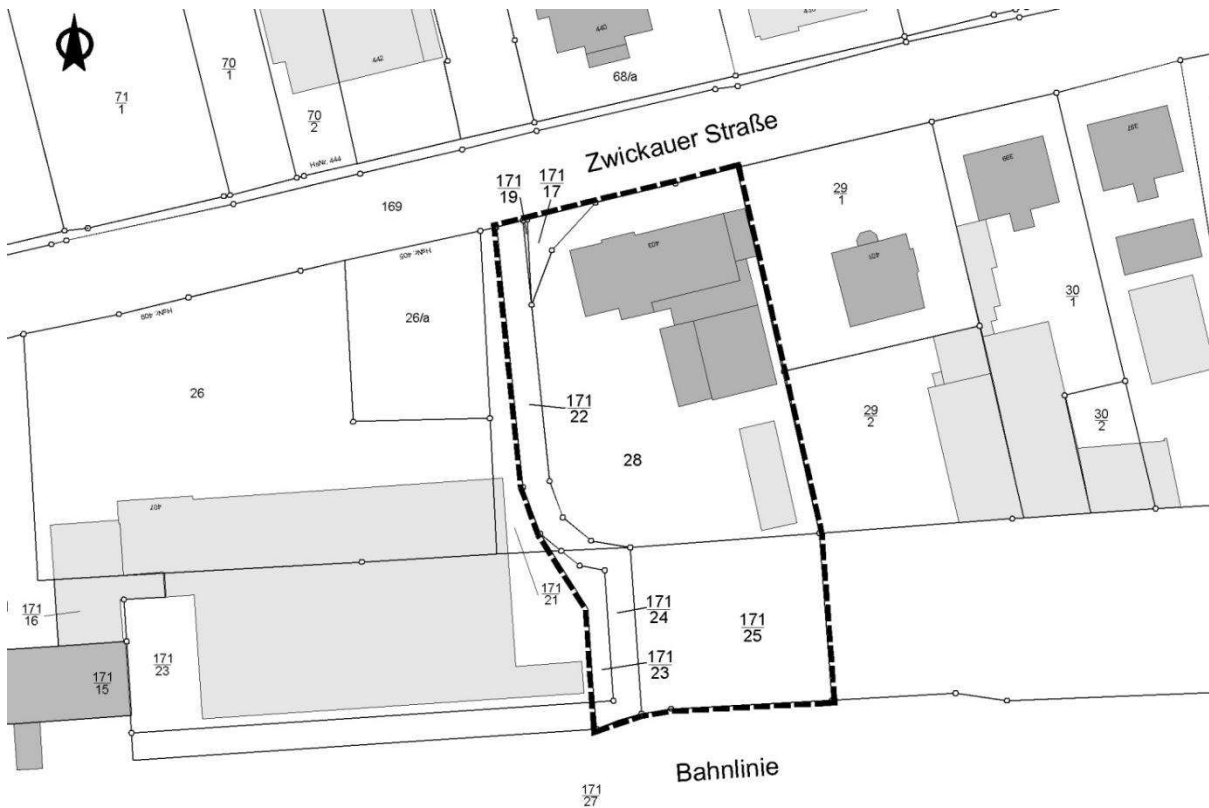


Abbildung 10: Grenze des Geltungsbereiches gemäß Aufstellungsbeschluss (April 2025)

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 Landesentwicklungsplans und des Regionalplans 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-Lebensmitteldiscounters an der Zwickauer Straße mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m². Dem Lebensmitteldiscounter sind 28 Stellplätze für Kraftfahrzeuge 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 m² Gesamtverkaufsfläche, maximal 1.580 m² Geschossfläche) ausgewiesen. Neben der Verkaufsfläche umfasst die Festsetzung auch die für den Betrieb erforderlichen Fahrgassen, Stellplätze sowie Grünflächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment des großflächigen Lebensmitteldiscounters hat in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel zu liegen. Das Non-Food-Randsortiment ist auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt. Es umfasst wechselnde Aktions- und Ergänzungssortimente, insbesondere Haushaltswaren, Schreibwaren, Heimtextilien, Dekorationsartikel, Garten- und Saisonartikel, Kleinwerkzeuge, Auto- und Fahrradzubehör, Spielwaren, Sport- und Freizeitartikel, Bekleidung und Schuhe, Reiseartikel sowie Elektro-Kleingeräte. Das Non-Food-Angebot dient der Ergänzung des Lebensmittelsortiments und stellt keinen eigenständigen Sortimentsschwerpunkt dar.

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 Einzelhandels-einrichtung 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 m² 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 dem geplanten Gebäude 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 für Kraftfahrzeuge 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 für Kraftfahrzeuge 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 m² 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 max. 1.000 m² vorgesehen; unter Berücksichtigung des vorhandenen Simmel-Marktes (Verkaufsfläche 1.450 m²) sind 2.450 m² 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 (ein Stellplatz je 10–20 m² Verkaufsfläche).

Berechnung ohne Reduzierung (Richtwerte):

Maximalbedarf Simmel und ALDI (1 Stellplatz je 10 m²):

$$2.450 \text{ m}^2 \div 10 \text{ m}^2 = 245 \text{ Stellplätze}$$

Minimalbedarf Simmel und ALDI (1 Stellplatz je 20 m²):

$$2.450 \text{ m}^2 \div 20 \text{ m}^2 = 122,5 \rightarrow 123 \text{ Stellplätze}$$

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 Siegmar, vorhandenen Mitarbeiterstellplätze weiterhin gewährleistet:

Maximalbedarf Simmel (1 Stellplatz je 10 m²):

$$1.450 \text{ m}^2 \div 10 \text{ m}^2 = 145 \text{ Stellplätze}$$

Minimalbedarf Simmel (1 Stellplatz je 20 m²):

$$1.450 \text{ m}^2 \div 20 \text{ m}^2 = 72,5 \rightarrow 73 \text{ Stellplätze}$$

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 m² 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 außerhalb der Baugrenze 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 die in der Planzeichnung mit LR gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger (Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz – ESC sowie inetz GmbH) belastet. Durch die Leitungsrechte wird gewährleistet, dass die Versorgungsträger die Leitungen dauerhaft betreiben, warten, instandsetzen und bei Bedarf erneuern können. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass künftige Nutzungen die Funktionsfähigkeit der technischen Infrastruktur nicht beeinträchtigen.

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die nutzbare Dachfläche des Gebäudes 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. Solarthermieranlagen 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 Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Photovoltaikmodulen auszustatten, wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen und zur Steigerung der Eigenerzeugung erneuerbarer Energie geleistet.

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

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 Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Hierzu sind Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und – soweit die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen – zur Versickerung vorzusehen. Belastetes Niederschlagswasser ist vor einer Versickerung oder Einleitung entsprechend den geltenden wasserrechtlichen Vorschriften zu behandeln.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung durch ein hydrogeologisches Gutachten untersucht. Danach ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich.

Das Entwässerungskonzept sieht deshalb eine dezentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor. Die Rückhaltung und Verdunstung erfolgen insbesondere durch ein Retentionsgründach, unterirdische Füllkörperrigolen im Bereich der Stellplatzanlagen sowie eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen. Das zurückgehaltene Niederschlagswasser wird gedrosselt in das öffentliche Entwässerungssystem eingeleitet. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wurde bereits in Abstimmung mit dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC) erarbeitet.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird der Oberflächenabfluss reduziert, der Wasserhaushalt soweit standörtlich möglich berücksichtigt und das öffentliche Kanalnetz entlastet.

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 Mikro-Klima erreicht und die durch befestigte Flächen entstehende Überwärmung reduziert werden.

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

Σ 9x Quartiere für Vögel

- Σ 3 Quartiere für Haussperlinge, z. B. 1x Sperling-Fassadenquartier 3SP der Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich): 1x Montage Ost-Seite Neubau Lebensmitteldiscounter

- Σ 2 Quartiere für Nischenbrüter (Hausrotschwanz), z. B. 2x Nischenbrüterhöhle 1N der Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich), 2x Montage Ost-Seite Neubau Lebensmitteldiscounter in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten

- Σ 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

- Σ 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-Lebensmitteldiscounters 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:

Σ 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

Σ 16x Quartiere für Vögel

- Σ 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

- Σ 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

- Σ 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 Ersatzquartiere am Simmel-Markt sind vor Beginn der Abriss- und Fällarbeiten anzubringen. Ihre dauerhafte Funktionsfähigkeit ist sicherzustellen. Fehlende oder beschädigte Quartiere sind zeitnah zu ersetzen. Die Umsetzung, Kontrolle und dauerhafte Unterhaltung der Ersatzquartiere werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Ersatzhabitat für Reptilien (siehe Artenschutz Kompensationsmaßnahme CEF 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.



Abbildung 11: Vorschlag zur Anlage eines Ersatzhabitats für Reptilien an der oberen, besonnten Böschungskante (Artenschutzgutachten igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Foto 31)

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.

Der Wall ist im Herbst (September–Oktober), außerhalb der Winterruhe der o.g. Reptilienarten, umzusetzen, um eine aktive Flucht von Individuen zu ermöglichen. Zur unmittelbaren Besiedlung sollte das Ersatzhabitat bereits zu ca. 50% hergerichtet sein.



Abbildung 12: Skizze und Beispiel zur Anlage eines linearen Ersatzhabitats für Reptilien (Artenschutzgutachten igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, Abb. 5)

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 die 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.

Anforderungen an die Nutzung der Innenbeleuchtung während oder außerhalb der Geschäftszeiten sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und können im Bebauungsplan daher nicht verbindlich geregelt werden.

Vermeidung von Vogelschlag (siehe Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V7)

Alle Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von 3 m² 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. 3 mm Breite und max. 50 mm Abstand) oder Punktraster (Durchmesser der Punkt mind. 9 mm und Abstand der Punkte max. 90 mm) umgesetzt werden. Nicht reflektierendes Glas vor der Fassade ist ebenfalls zulässig.

Transparente oder spiegelnde Glasflächen, wie großformatige Fenster, Glasdurchgänge und Glasfassaden, stellen eine große Gefahr für Vögel dar. Dies lässt sich mittels Einsatzes halbdurchsichtiger 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 m² 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 gebiets-eigenen Blümmischung¹ anzusäen und extensiv zu pflegen (maximal 2 Mahdtermine / Jahr ab Juli, Entfernung des Mahdgutes) (siehe CEF 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, Hochstamm StU 8-14 cm; zur Anpassung an die beengten Standortverhältnisse können schmalkronige bzw. säulenförmige Sorten der nachfolgend aufgeführten Arten verwendet werden.

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 pyrausta</i>
Gewöhnl. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

¹ gebietseigen: Aus derselben natürlichen Herkunftsregion stammend; bezeichnet Wildpflanzen oder deren Saatgut mit regionaler genetischer Herkunft, die an die lokalen Umweltbedingungen angepasst sind.

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>
Zweigrieffliger 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.

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 m² 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 Bauleitplanung². 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.

² 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

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>Luzula 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>

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. Die Begrünung reduziert die Aufheizung der Dachfläche, wodurch die Solarmodule effizienter arbeiten, und der Stromertrag erhöht wird. 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 m² 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 m² sind 7 Neupflanzungen für die geplanten Baumfällungen festgesetzt. Ab einer Stellplatzfläche von 120 m² sind zusätzlich je angefangene 60 m² 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 m² Fläche vorzusehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss für jeden Baum mindestens 12 m³ betragen.

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'

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.

Rückbau baulicher Anlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Falle eines Rückbaus baulicher Anlagen sind entsiegelte Flächen als artenreiche Blühwiese unter Verwendung gebietseigenen Saatguts herzustellen. Festgesetzte Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen bleiben hiervon unberührt.

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). Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss final abgestimmt und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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.

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 Fassaden des Hauptgebäudes sind mit metallischen, wärmegeprägten Fassadenelementen in einem hellgrauen Farbton (RAL 9007 – Graualuminium oder einem vergleichbaren Farbton) auszuführen.

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 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. Die Festsetzung sichert eine Habitats- und Lebensraumvernetzung über die Grenzen der Baugrundstücke hinweg.

Einfriedungen sind ausschließlich ohne Mauersockel. 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.

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. Es ist eine Stützmauer zum Abfangen des Geländes mit einer maximalen Höhe von 1,40 m in Verlängerung zur Stützmauer am angrenzenden Simmel-Markt auf den Flurstücken 171/17 und 28 der Gemarkung Siegmar zulässig.

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 den Nachbargrundstücken Flurstück 28 und 29/1 bzw. 29/2 der Gemarkung Siegmar 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 zweiseitig 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 begrünten 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)

Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäuden und Fassaden sowie als freistehender Werbepylon zulässig. Zulässig sind ausschließlich selbststrahlende Werbeanlagen mit einer einzelnen Werbefläche von maximal 10 m². Rein dekorative Beleuchtungen ohne Werbeaussage sowie Anlagen mit bewegtem, blinkendem oder schnell wechselndem Licht sind unzulässig.

Die Leuchtdichte selbststrahlender Werbeanlagen darf 100 cd/m² nicht überschreiten. Die Vorgaben der Lichtimmissionsrichtlinie (LAI) sind einzuhalten.

Selbststrahlende Werbeanlagen dürfen nur während der Geschäftszeiten betrieben werden und sind spätestens zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr abzuschalten.

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

5.5. Hinweise zur Planung

Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Einige Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzgutachtens werden nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Die Maßnahmen stellen artenschutzrechtliche Vorgaben ohne bodenrechtlichen Regelungsgehalt dar und sind daher nicht Gegenstand einer Festsetzung nach § 9 BauGB. Ihre Einhaltung wird im Rahmen der Bauausführung nach den Vorgaben des Artenschutzrechts sichergestellt. Die Maßnahmen werden daher nachrichtlich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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. überwinternder 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 Beräumung 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 (Neophytencontainer) zu verbringen.

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 sowie Vermeidungsmaßnahme V 6 Artenschutzgutachten) ist zu beachten.

Immissionsschutz

Wie beschrieben, wurde zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsprognose zum geplanten Anlagenbetrieb durch die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH erstellt. Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden folgende Vorkehrungen zum Schallschutz festgesetzt:

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm darf die Belieferung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes ausschließlich 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 Lebensmitteldiscountmarkt-Gebäudes).

Die Hinweise dienen der Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gegenüber der benachbarten schutzwürdigen Bebauung. Ihre Einhaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und bildet die Grundlage für die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

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. Erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) wurden in die Baugrunduntersuchung integriert. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz der zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen. Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht zu beachten.

Gemäß Gutachten ist eine Versickerung am Standort aufgrund der geologischen Standortverhältnisse durch den anstehenden Löss-/Gehängelehm und die Ton-Schluffsteine nicht möglich. Für die Planung und Bemessung von Sickeranlagen gilt das DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138-1, Teil 1, vom Oktober 2024 (neu).

Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-01260-01]). Aufgrund dessen ist nach § 14 SächsDSchG für Erdarbeiten an Standorten, an denen Kulturdenkmale vermutet werden können, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Das Landesamt für Archäologie ist mindestens drei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten (z. B. Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) schriftlich über den geplanten Baubeginn zu informieren. Die Anzeige soll Angaben zu den ausführenden Firmen, den Ansprechpartnern sowie zur Bauleitung enthalten. Im Zuge der Erdarbeiten können archäologische Untersuchungen erforderlich werden. Zeitliche Verzögerungen im Bauablauf können hierdurch nicht ausgeschlossen werden.

Vermessungs- und Grenzpunkte / Raumbezugsfestpunkte

Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte sowie der Raumbezugsfestpunkt RBP 5143 0 27600. Diese sind geschützt und grundsätzlich während Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte / RBP sind von den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Vermessungsamt 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.

Schutz unterirdischer Leitungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung des Leitungsbestandes nicht behindert werden.

Radonschutz

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor. Zudem liegt das Vorhabengebiet außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach den vorliegenden Erkenntnissen innerhalb einer geologischen Einheit, die hinsichtlich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als unauffällig charakterisiert wird.

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Anforderungen des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) sowie der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten. Grundsätzlich sind bei Neubauten geeignete Maßnahmen vorzusehen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder zu erschweren. Empfehlungen zum baulichen Radonschutz können den Veröffentlichungen des Freistaates Sachsen entnommen werden.

Aus den Unterlagen zur Antragstellung von Betrieben und Institutionen über angefordertes Haldenmaterial in der ehemaligen DDR durch die Akten des SAAS (Staatliches Amt für Atomsicherheit und Strahlenschutz (DDR)) liegen dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Hinweise vor, dass Haldenmaterial 1977 für das Objekt „Otto-Schmerbach-Straße“ und in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts für Objekte in der „Zwickauer Straße“ für Lagerplätze, sowie zum Straßen- und Wegebau beantragt wurde. Eine Berichterstattung darüber, ob, in welchen Mengen und wo das Haldenmaterial tatsächlich eingebaut wurde, liegt nicht vor.

Zur Erkundung evtl. vorhandener radioaktiver Kontaminationen empfiehlt das LfULG deshalb, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen. Abhängig vom Ergebnis der Untersuchungen ist ggf. eine Entlassung aus der strahlenschutzrechtlichen Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzlichen Überwachungsgrenzen für den jeweiligen vorgesehenen Verwertungs- oder Beseitigungsweg überschritten werden (§ 62 StrlSchG, § 29 StrlSchV).

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.

Bestimmungen des Eisenbahnbetriebes und der angrenzenden Bahninfrastruktur

Im Einzugsgebiet des Vorhabens befinden sich Eisenbahnbetriebsanlagen die zur Eisenbahnstrecke 6258 Dresden Hbf - Werdau gehören. Diese sind bzw. gelten als planfestgestellt im Sinne des § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes und genießen daher öffentlich-rechtlichen Bestandschutz und stehen unter dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt. Überplanungen von Flächen, die den rechtlichen Charakter besitzen, eine Eisenbahnbetriebsanlage zu sein und somit dem Bahnbetriebszweck zu dienen bestimmt sind, sind unzulässig, wenn sie bahnfremde Nutzungen bezwecken, die nicht im Einklang mit der besonderen Zweckbestimmung dieser Anlagen und Flächen stehen.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen.

- Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt.
- Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.
- Trauf- und Abwässer sind ordnungsgemäß und bahnausgewandt abzuleiten. Die erforderlichen Be- und Entwässerungsanlagen sind als Eigenanlagen herzustellen.
- Gleichgelagerte Anlagen der Deutschen Bahn AG dürfen nicht genutzt werden. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch die Deutsche Bahn AG und der vertraglichen Regelung.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Baumaßnahme und das Betreiben der baulichen Anlage beeinträchtigten oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn sind ständig und ohne Einschränkungen, insbesondere in der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bahndämme und Böschungen dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

- Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragsmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.
- Bei notwendigem Kraneinsatz in Nähe der Strecke 6258 sind die Kranaufstellflächen, der Schwenkbereich und die Kranerdung mit dem ALV Oberleitung abzustimmen. Bei Einsatz von Hebezeugen (Kran, Bagger) ist eine Kranvereinbarung abzuschließen.
- Der Schutzabstand von 1,5 m zu spannungsführenden Teilen der Oberleitung ist zwingend einzuhalten.
- Abstände zu Teilen der Oberleitung, auch bezüglich Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich (lt. 997.0204 und 824.0105A04), sind zu beachten.
- Der Bahnbetrieb darf durch Beleuchtungsanlagen Dritter nicht störend oder betriebsbehindernd beeinflusst werden. Von diesen Anlagen darf weder durch die örtliche Lage der in Erscheinung tretenden Lichteffekte noch durch deren Lichtstärke oder Lichtfarbe eine Beeinträchtigung der Signalbeobachtung oder des Sehvermögens - insbesondere des Zug- oder Begleitpersonals - verursacht werden.
- Mögliche Blendung kann entweder anhand der Planungsunterlagen oder messtechnisch nachgewiesen werden. Die DIN EN 12464 ist unbedingt einzuhalten.
- Die An- und Abflugrichtung zu den Vogelquartieren sollte nicht aus und in Richtung Gleise erfolgen. Die Nistkästen sind also mit der Öffnung gleisabgewandt zu befestigen.
- Ein Zugang zu den Bahnbetriebsanlagen, insbes. der Lärmschutzwand zum angrenzenden Flurstück 171/24, ist für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen jederzeit zu gewährleisten.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

6. Flächenbilanz

6.1. Flächengrößen

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

Nutzungen im Geltungsbereich	Fläche
Verkehrsflächen, gesamt	1.444 m ²
<i>davon Straßenverkehrsfläche, neu</i>	833 m ²
<i>davon Straßenverkehrsfläche, Bestand</i> <i>(Zufahrt Simmel-Markt)</i>	243 m ²
<i>davon Stellplatzflächen</i>	368 m ²
Großflächiger Lebensmitteldiscounter mit Anlieferung und Überdachung (Eingangsbereich, Fahrradständer, Einkaufswagen)	1.568 m ²
Grünflächen	688 m ²
Gesamtfläche	3.700 m²

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

7.1. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf einer bereits überwiegend baulich genutzten und anthropogen überprägten Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches geschaffen. Das Vorhaben dient damit der Wiedernutzbarmachung und Nachnutzung eines innerstädtischen Standortes und entspricht den Grundsätzen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet. Nachfolgend werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

7.1.1. Auswirkungen der Planung auf Pflanzen und Tiere

Die Planung führt überwiegend zur Inanspruchnahme von Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Hervorzuheben ist der Verlust von zwei älteren Eichen, die aufgrund vorhandener Rindenspalten und Rindentaschen ein Quartierpotenzial für Fledermäuse aufweisen. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die vorgesehenen Ersatzquartiere können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Darüber hinaus tragen die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Grünflächen langfristig zu einer Aufwertung der Biotop- und Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes bei.

7.1.2. Auswirkungen der Planung auf Geologie und Boden / Fläche

Die Planung ist mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und Versiegelung verbunden. Dadurch gehen Bodenfunktionen wie die Filter-, Puffer-, Speicher- und Lebensraumfunktion dauerhaft verloren. Die Auswirkungen sind jedoch vor dem Hintergrund zu bewerten, dass es sich um einen bereits überwiegend bebauten und anthropogen überprägten Standort handelt. Durch die Wiedernutzung einer innerstädtischen Brach- und Konversionsfläche wird eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich vermieden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche werden daher insgesamt als begrenzt eingestuft.

7.1.3. Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wurden unter Berücksichtigung der Anforderungen des Merkblattes DWA-M 102-4 untersucht. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher über Rückhalteanlagen zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet. Ergänzend tragen Dachbegrünungen, Grünflächen sowie teilversickerungsfähige Beläge zur Verzögerung des Oberflächenabflusses und zur Verbesserung des Wasserrückhalts bei. Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung des Standortes werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als gering bewertet.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines stark anthropogen geprägten Siedlungsraumes mit gewerblichen Nutzungen, Verkehrsanlagen und Einzelhandelsstandorten. Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes oder der Erholungseignung sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten. Der geplante Lebensmitteldiscounter fügt sich in die bestehende Nutzungsstruktur des Versorgungsstandortes Siegmars ein.

Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere Baumpflanzungen, Grünflächen und Dachbegrünungen, wird die gestalterische Einbindung des Vorhabens unterstützt und das Erscheinungsbild des Standortes aufgewertet.

7.1.5. Auswirkungen der Planung auf Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Da das Vorhaben überwiegend auf einer bereits versiegelten bzw. baulich genutzten Fläche umgesetzt wird, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das örtliche Klima zu erwarten. Durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wird die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert. Ergänzend leisten Dachbegrünungen, Baum- und Strauchpflanzungen sowie weitere Grünflächen einen Beitrag zur Klimaanpassung, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Erhöhung der Verdunstungsleistung. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

7.2. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Lebensmitteldiscounter sind bauliche Anlagen und stellen damit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind für alle Schutzgüter nach § 1 Abs. 1 BNatSchG zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird im Umweltbericht beschrieben.

Teil II: Umweltbericht

1. Beschreibung der Planung und allgemeinen Grundlagen

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Bebauungsplanes

Die Stadt Chemnitz beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25/02 „ALDI-Markt Zwickauer Straße 403“ gemäß § 12 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Vorgesehen ist der Neubau einer Filiale mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m². Der Standort ersetzt den bestehenden ALDI-Markt an der Zwickauer Straße 247.

Der Geltungsbereich befindet sich im Stadtteil Chemnitz-Siegmara an der Zwickauer Straße und umfasst eine Fläche von ca. 3.700 m². Das Plangebiet ist durch bestehende Einzelhandelsnutzungen, Verkehrsflächen sowie die angrenzende Bahninfrastruktur geprägt und weist überwiegend anthropogen überformte Flächen auf.

Der Bebauungsplan setzt einen großflächigen Lebensmitteldiscounter mit den erforderlichen Stellplätzen, Verkehrsflächen und Grünflächen fest. Darüber hinaus werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Erschließung sowie zu grünordnerischen, Klimaschutzbezogenen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen getroffen.

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden insbesondere Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, Dach- und Freiflächenbegrünung, Stellplatzbegrünung, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zum Arten- und Biotopschutz berücksichtigt. Ergänzend werden Festsetzungen und Hinweise zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Reduzierung der Flächenversiegelung sowie zu einer energieeffizienten und klimaangepassten Bauweise getroffen.

Grundlage der Planung sind insbesondere ein Artenschutzgutachten, eine Schallimmissionsprognose, ein Baugrundgutachten einschließlich Versickerungsuntersuchung sowie eine Konzeption zur abwasserseitigen Erschließung. Die Ergebnisse dieser Fachgutachten wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Weiterführende Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen sind der Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.2. Untersuchungsrahmen und –methoden zur Umweltprüfung

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung erfolgt durch die Stadt Chemnitz auf der Grundlage des gewählten Planungsumgriffs des Bebauungsplanes in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Natur und Umwelt. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4(1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten. Die zur Verfügung stehenden Informationen und Hinweise wurden in die Untersuchung der betroffenen Umweltbelange einbezogen.

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes innerhalb des Plangebietes wurden herangezogen:

- Landschaftsplan für den Stadtteil Chemnitz Siegmara (Stadtverwaltung Chemnitz 2000/ 2001)
- vorhandene Datengrundlagen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.umwelt-sachsen.de): Schutzgebiete, CIR Biotoptypenkartierung, Bodenfunktionskarten, hydrogeologische Karten etc.
- Geoportal Sachsenatlas (www.geoportal.sachsen.de)
- Informationen der Fachbehörden
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte bezogen auf das Ziel, die Funktionsfähigkeit der Freiräume mit ihren wichtigen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu entwickeln, auf der

- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und Wasser (naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser).
- Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Biotop und Arten einschließlich der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen auf Artenvorkommen der FFH- Richtlinie.
- Beurteilung der Beeinträchtigungen des Stadtbildes.
- Beurteilung der Beeinträchtigung angrenzender Wohngebäude durch Lärm.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

1.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Planungen

Neben den einschlägigen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14,15 des BNatSchG und § 8 des SächsNatSchG), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren die „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Dresden, Juli 2003, SMUL, Überarbeitung der Handlungsempfehlungen von 2017) berücksichtigt.

Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Für das Planungsvorhaben sind folgende umweltbezogene Zielaussagen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 relevant:

G 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

G 4.1.1.5 Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.

G 4.1.2.4 Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.

G 4.1.3.1 Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. Bodenverdichtung, Bodenerosion sowie die Überlastung der Regelungsfunktion des Bodens im Wasser- und Stoffhaushalt sollen durch landschaftsgestalterische Maßnahmen und standortgerechte Bodennutzung, angepasste Flur- und Schlaggestaltung, Anlage erosionshemmender Strukturen und Verringerung von Schadstoffeinträgen und belastenden Nährstoffeinträgen vermeiden werden.

G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

G 4.3.6 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Ziele der Regionalplanung, Regionalplan Region Chemnitz

Weitere fachliche Ziele des Regionalplans Region Chemnitz sind wie folgt für den Planungsraum relevant (siehe auch Kapitel 3 der Begründung):

Regionale Siedlungsentwicklung

Z 1.1.7 Die Entwicklung der Baugebiete durch die Kommunen ist hinsichtlich Größenordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren, [...], nicht mehr benötigte Bauflächen insbesondere in randstädtischen Bereichen zurückzubauen und zu renaturieren bzw. zu entsiegeln oder bei Bedarf für gewerbliche und touristische Entwicklungen zu nutzen und interkommunale Gewerbegebiete verstärkt vorzubereiten und zu realisieren.

- Begründung zu Z 1.1.7:
Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs im Stadtteil Siegmarsdorf und stellt eine bereits baulich genutzte bzw. anthropogen überprägte Fläche dar. Mit der Planung erfolgt die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche für die Nahversorgung der Bevölkerung. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird vermieden. Damit wird dem Ziel eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der vorrangigen Nutzung bereits erschlossener Bauflächen gemäß Ziel Z 1.1.7 des Regionalplanes entsprochen.

Kulturlandschaft, Landschaftsbild, Landschaftserleben

G 2.1.2.7 Beeinträchtigungen des regionalen Landschaftsbildes durch gewerblich-technische Dominanten sollen durch entsprechende Baukörpergestaltung, Farbgebung und Eingrünung begrenzt werden.

- Begründung zu G 2.1.2.7:
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines durch Verkehrsanlagen, Einzelhandelsnutzungen und gewerbliche Strukturen geprägten Siedlungsbereiches. Zur Begrenzung der visuellen Wirkung des Vorhabens werden Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zur Fassadengestaltung sowie zur Eingrünung des Standortes getroffen. Ergänzend sind Baum- und Strauchpflanzungen sowie begrünte Freiflächen vorgesehen. Dadurch wird eine angemessene Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet und dem Grundsatz G 2.1.2.7 des Regionalplanes Rechnung getragen.

Arten und Biotope, großräumig übergreifender Biotopverbund

G 2.1.3.3 Ausgehend von dem großräumig übergreifenden Biotopverbund soll ein vielfältiges und engmaschiges Verbundnetz aus Kern- und Verbindungsflächen sowie Verbindungselementen geschaffen werden, das der Erhaltung und Entwicklung der Vorkommen regionstypischer Arten und ihrer ökologischen Wechselbeziehungen dient.

Z 2.1.3.4 Mit den Instrumenten der Bauleit- und Landschaftsplanung [...], der Eingriffsregelung des Naturschutzes (Kompensationsflächen) sowie der naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungsplanung soll der großräumig übergreifende Biotopverbund flächen- und nutzungsbezogen konkretisiert und mit Maßnahmen unteretzt werden.

G 2.1.3.5 Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden. Die örtlichen Grünflächensysteme sollen mit dem großräumig übergreifenden Biotopverbund verknüpft werden.

G 2.1.3.9 Die in der Karte 13 festgelegten Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse sollen in ihrer Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Fledermäuse erhalten werden.

- Begründung zu G 2.1.3.3, Z 2.1.3.4, G 2.1.3.5 und G 2.1.3.9:
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits überwiegend bebauten und anthropogen geprägten Siedlungsbereiches. Im Rahmen der Bauleitplanung werden dennoch Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie zur Verbesserung der ökologischen Vernetzung berücksichtigt.
Hierzu werden innerhalb des Plangebietes Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Ergänzend ist die Anlage extensiv gepflegter Grünflächen, die Dachbegrünung sowie artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen. Die Grünflächen übernehmen dabei neben ihrer ökologischen Funktion auch Aufgaben der Regenwasserrückhaltung und der gestalterischen Einbindung des Vorhabens.
Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen werden zusätzliche Habitatstrukturen geschaffen und die Vernetzung vorhandener Grünstrukturen im Siedlungsbereich unterstützt. Den Grundsätzen G 2.1.3.3 und G 2.1.3.5 sowie dem Ziel Z 2.1.3.4 des Regionalplanes Region Chemnitz wird damit Rechnung getragen.
Zur Vermeidung und zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen werden auf Grundlage des Artenschutzgutachtens Maßnahmen für besonders geschützte Arten festgesetzt. Hierzu gehören insbesondere die Anbringung von Ersatzquartieren für Fledermäuse.

Boden, Altlasten

G 2.1.5.1 Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine flächensparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. Unvermeidbare Flächenbefestigungen sollen unter Beachtung baulicher Erfordernisse in möglichst weitgehend wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Fuß- und Radwege, Park- und Hofflächen usw.), soweit dem keine Wasserschutzbelange entgegenstehen. Durch Versiegelung anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll vorzugsweise vor Ort zur Versickerung gelangen können.

G 2.1.5.2 Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlammung, Erosion und Fremdstoffeintrag gering und in räumlich engen Grenzen gehalten und nach Beendigung der Maßnahmen wieder beseitigt werden. Bodenaushubmaterial soll unter Berücksichtigung seiner Eignung direkt im Baugebiet wieder eingesetzt oder anderenfalls der ökologisch hochwertigsten Verwendung zugeführt werden.

Z 2.1.5.4 In den in der Karte 9 „Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen“ festgelegten Gebieten mit besonderer potenzieller Wassererosionsgefährdung sollen in den kommunalen und fachlichen Plänen flächenkonkret vorsorgende Maßnahmen des Erosionsschutzes vorgesehen werden.

- Begründung zu G 2.1.5.1, G 2.1.5.2 und Z 2.1.5.4:
Das Vorhaben wird auf einer bereits baulich genutzten und überwiegend versiegelten Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches realisiert. Durch die Wiedernutzbarmachung eines anthropogen überprägten Standortes wird die Inanspruchnahme bislang unbebauter Böden vermieden und dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche sowie durch die Anlage von Grünflächen und Gehölzpflanzungen. Für Stellplätze und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Beläge vorgesehen, soweit dies technisch möglich und mit den Nutzungsanforderungen vereinbar ist.

Den Grundsätzen G 2.1.5.1 und G 2.1.5.2 sowie dem Ziel Z 2.1.5.4 des Regionalplanes Region Chemnitz wird damit Rechnung getragen.

Klima, Luft

Z 2.1.6.1 Siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete und siedlungsrelevante Frisch- und Kaltluftbahnen sollen so gesichert werden, dass sie ihre klimaökologische Ausgleichsfunktion erfüllen können. Maßnahmen, die die Entstehung und den Abfluss von Frisch- und Kaltluft verhindern, sollen vermieden werden.

- Begründung zu Z 2.1.6.1:
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits überwiegend bebauten und durch Verkehrs- sowie Gewerbenutzungen geprägten Siedlungsbereiches. Die Fläche besitzt aufgrund ihrer geringen Größe sowie der bestehenden Vorbelastungen keine wesentliche Funktion als siedlungsrelevantes Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiet.
Durch die Planung werden keine regional bedeutsamen Frisch- oder Kaltluftbahnen beeinträchtigt. Zur Minderung lokalklimatischer Auswirkungen werden Begrünungsmaßnahmen, insbesondere die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Begrünung von Dachflächen, vorgesehen. Darüber hinaus tragen Photovoltaikanlagen und ein hoher Grünflächenanteil zur klimagerechten Gestaltung des Standortes bei.
Eine erhebliche Beeinträchtigung der klimaökologischen Ausgleichsfunktion ist daher nicht zu erwarten. Dem Ziel Z 2.1.6.1 des Regionalplanes Region Chemnitz wird entsprochen.

Wasser

Z 2.2.1.1 In den Regionalen Schwerpunkten der Grundwassersanierung sind Maßnahmen zur Erreichung der Qualitätsziele der EU-WRRL umzusetzen.

Z 2.2.1.4 In den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz soll die durch Stoffeinträge bedingte Beeinträchtigung des Grundwassers verringert werden.

Der Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen sowie der Beeinträchtigung der Grundwasservorkommen, insbesondere der Grundwasserneubildung, durch die Folgen des Klimawandels ist durch angepasste Bewirtschaftungsformen und Nutzungen Rechnung zu tragen.

Z 2.2.2.7 In Gebieten zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts ist auf eine Erhaltung und Verbesserung des Retentionsvermögens sowie auf einen verzögerten und gefahrlosen Abfluss des Wassers bei Niederschlagsereignissen hinzuwirken. Es ist darauf hinzuwirken, dass Abfluss mindernde Flächennutzungen erhalten, verbessert oder wiederhergestellt werden.

G 2.2.3.3 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch naturnahe Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll vor Ort erfolgen.

- Begründung zu Z 2.2.1.1, Z 2.2.1.4, Z 2.2.2.7, G 2.2.3.3:
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits überwiegend bebauten und anthropogen überprägten Siedlungsbereiches. Durch die geplante Nutzung als Lebensmitteldiscounter sind keine erheblichen stofflichen Belastungen des Grundwassers zu erwarten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften.
Die Planung steht den Zielen der Grundwassersanierung nicht entgegen. Zusätzliche Belastungen des Grundwassers werden durch das Vorhaben nicht verursacht. Die Umsetzung der Qualitätsziele der Wasserrahmenrichtlinie wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.
Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der geologischen Standortverhältnisse nicht möglich ist, erfolgt die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung entsprechend dem Entwässerungskonzept.
Zur Verbesserung des Wasserrückhalts werden Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sowie Grünflächen und Dachbegrünungen vorgesehen. Diese tragen zur Verdunstung, zur Verzögerung des Oberflächenabflusses und zur Entlastung der Entwässerungssysteme bei.
Den Zielen Z 2.2.1.1, Z 2.2.1.4 und Z 2.2.2.7 sowie dem Grundsatz G 2.2.3.3 des Regionalplanes Region Chemnitz wird damit unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen.

Energieversorgung und Erneuerbare Energien

G 3.2.1 In der Region soll ein ausgewogener Energiemix unter Erhöhung des Anteiles erneuerbarer Energiearten, insbesondere durch den verstärkten Ausbau der Photovoltaik und der Windenergie, angestrebt werden. Dazu sollen die ökonomisch nutzbaren Potenziale regenerativer Energien zur Energieeinsparung und zur Verbesserung der Energieeffizienz in Energiekonzepten der Landkreise und Kreisfreien Städten aufgezeigt und auf ihre umfassende Nutzbarmachung hingewirkt werden.

G 3.2.2 Eine vermehrte Nutzung der Möglichkeiten solarer Wärmesysteme und zur solar unterstützten Klimatisierung ist vor allem bei öffentlichen Gebäuden, bei Investitionsvorhaben im Bereich der Wirtschaft sowie in der öffentlichen Versorgung anzustreben.

Z 3.2.3 Die Errichtung von Systemen zur solaren Stromgewinnung soll bevorzugt in Siedlungen bzw. in Verbindung mit Bauwerken, auf versiegelten, brachgefallenen oder anderweitig nicht nutzbaren Flächen erfolgen. Im Freiraum sind Photovoltaik- Freiflächenanlagen nur zulässig, wenn Belange der Land- und Forstwirtschaft, des Naturschutzes, des Hochwasserschutzes und des Schutzes der Kulturlandschaft nicht entgegenstehen oder hinreichend beachtet werden.

- Begründung zu G 3.2.1, G 3.2.2, Z 3.2.3:
Mit dem Neubau des Lebensmitteldiscounters wird ein bestehender Standort durch ein modernes und energieeffizientes Gebäude ersetzt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes und der Energieeffizienz durch Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien.
Zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Die solare Stromerzeugung erfolgt dabei auf einem Gebäude innerhalb des Siedlungsbereiches und entspricht damit den Vorgaben des Regionalplanes zur bevorzugten Nutzung bereits bebauter und versiegelter Standorte.
Darüber hinaus trägt die geplante energieeffiziente Bauweise des Gebäudes zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen bei. Gegenüber der bisherigen Nutzung wird eine energetische Aufwertung des Standortes erreicht.
Den Grundsätzen G 3.2.1 und G 3.2.2 sowie dem Ziel Z 3.2.3 des Regionalplanes Region Chemnitz wird damit Rechnung getragen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Beschreibung der Wirkfaktoren

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- und nutzungs- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden. Nicht alle genannten umweltrelevanten Projektwirkungen müssen tatsächlich auftreten. Auch hinsichtlich Intensität, räumlicher Reichweite und zeitlicher Dauer können die vom Projekt ausgehenden Wirkungen in Abhängigkeit von den Merkmalen des geplanten ALDI-Marktes voneinander abweichen.

Baubedingte Projektwirkungen

Zur Bauphase gehören im Allgemeinen die Baustelleneinrichtungen und die Bauarbeiten bis hin zur Fertigstellung des Vorhabens. Baubedingte Wirkfaktoren, die vorübergehende nach Abschluss der Bauarbeiten meist zu behebbende Beeinträchtigungen verursachen, lassen sich für das Planungsvorhaben wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes sowie durch Baustelleneinrichtungen.
- ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Bau- und Lieferfahrzeuge;
temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen.
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen.

Für die Errichtung der baulichen Anlagen wird es notwendig sein, vorübergehend Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen in Anspruch zu nehmen. Die Baustelleneinrichtung kann in der Regel auf dem Gelände des Vorhabens untergebracht werden.

Eine zusätzliche baubedingte Flächeninanspruchnahme ist damit meist nicht erforderlich. Diese Wirkungen sind zeitlich begrenzt und im Wesentlichen werden sich diese Wirkungen auf das jeweilige Baufeld beschränken.

Baubedingt sind auch Eingriffe in den Boden zu verzeichnen, die durch Baufahrzeuge hervorgerufen werden und eine Verdichtung des Bodens zur Folge haben. Das betrifft die Bauabläufe für Transport, Lagerung und Errichtung der baulichen Anlagen. Durch die Bautätigkeiten sind keine Bodenumlagerungen erforderlich.

Die Bauzeit kann sich über mehrere Wochen hinziehen. In dieser Zeit ist mit tätigkeitsbezogenem Baulärm durch Transportfahrzeuge, Montagearbeiten und Baumaschinen sowie mit Erschütterungen zu rechnen. Während der Bauphase erhöht sich möglicherweise auch das Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtsstraßen und damit immissionsseitig die Lärmbelastung der Anwohner.

Anlagebedingte Projektwirkungen

Zu prüfende anlagebedingte Wirkfaktoren lassen sich aus der zulässigen Nutzung ableiten. Sie wirken während des Bestands des Lebensmitteldiscounters und können sich auf das Plangebiet selbst als auch auf die nähere und weitere Umgebung (Lebensraum, Sichtbeziehung, optische Fernwirkung) auswirken. Anlage bedingte Wirkungen beziehen sich insbesondere auf die dauerhafte Versiegelung und den hohen Nutzungsgrad der Fläche.

- Versiegelung / Überbauung der Bodenfläche auf max. 1.580 m² Grundfläche.
- Reduzierung der Versickerung von Niederschlagswasser, Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes; Bodenabtrag.
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch Gebäude mit einer maximalen Länge von 55 m (abweichende Bauweise), technische, landschaftsuntypische, Bauwerke und Materialien.

Betriebsbedingte Projektwirkungen

Betriebsbedingte Projektwirkungen umfassen alle Wirkungen, die beim Betrieb und bei der Unterhaltung des Lebensmitteldiscounters auftreten. Zu den betriebsbedingten Wirkfaktoren zählen mögliche Emissionen. Die zu erwartende Intensität kann jedoch als gering eingestuft werden.

2.2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden im Folgenden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis j BauGB zu beschreiben.

2.2.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 incl. artenschutzrechtliche Belange

Biotop- und Nutzungsstruktur

Die Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereiches wird insbesondere durch das ehemalige Sparkassengebäude mit Nebengebäuden und einem hohen Versiegelungsgrad bestimmt. Folgende Biotoptypen treten im Plangebiet auf:

Biotoptyp, BTLNK, BTC	Beschreibung
<p>2 Einzelbäume (Eichen) 64 100 02.02.440</p>	<p>Die beiden älteren Eichen (<i>Quercus</i> sp.) befinden sich im Übergangsbereich zu den Mitarbeiterstellplätzen. Sie weisen strukturreiche Stamm- und Kronenbereiche mit Alt- und Totholzanteilen, Rindenspalten sowie Blitzrinnen auf und besitzen damit eine erhöhte Bedeutung als potenzieller Lebensraum für höhlen- und spaltenbewohnende Tierarten. Eine Eiche ist teilweise von Efeu (<i>Hedera helix</i>) bewachsen.</p> <p>Die Bäume unterliegen den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG.</p> 
<p>7 Einzelbäume; Ausgleichspflanzung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 09/21 64 100 02.02.100</p>	<p>Im südlichen Plangebiet befinden sich sieben Bestandsbäume verschiedener Arten (u. a. Buche, Esche und Ahorn). Die Bäume sind dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 09/21 „EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße“ zuzuordnen. Aufgrund der geplanten Neubebauung können sie am Standort nicht erhalten werden und sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes zu versetzen bzw. durch Ersatzpflanzungen auf dem Simmel-Parkplatz zu kompensieren. Die Zuordnung zum B-Plan Nr. 09/21 ist zu wahren.</p> 
<p>Abstandsfläche, gestaltet 94 700 11.03.930</p>	<p>Die Abstandsfläche wird von einer Ruderalvegetation im fortgeschrittenen Sukzessionsstadium geprägt. Im westlichen Böschungsbereich treten größere Bestände des invasiven Japanischen Staudenknöterichs (<i>Fallopia</i> spp.) auf. Südlich daran schließen sich Vorkommen des Essigbaumes (<i>Rhus typhina</i>) mit Wurzeläusläufern an.</p>

	
<p>Verkehrsflächen, vollversiegelt 95 100 11.04.100</p>	<p>Die vollversiegelten Flächen umfassen insbesondere die bestehende Zufahrt zum EDEKA-/Simmel-Markt sowie die zugehörigen Fahrgassen der Mitarbeiterstellplätze.</p>
<p>Verkehrsflächen, wasserdurchlässige Befestigung bzw. Pflasterbelag 95 200 11.04.100</p>	<p>Die teilversiegelten Flächen befinden sich im Bereich der Mitarbeiterstellplätze und sind überwiegend mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt.</p> 
<p>Baufläche an der Zwickauer Straße 96 100 11.05.100</p>	<p>Die nördlich gelegene Baufläche wurde bereits im Zuge der Baufeldfreimachung von baulichen Anlagen und Vegetationsbeständen beräumt. Die Fläche stellt sich derzeit als vegetationsarme Rohbodenfläche dar.</p> 

Lagerfläche 96 200 11.05.200	Die Freiflächen zwischen den Gebäuden und Gehölzbeständen werden als Lager- und Abstellflächen genutzt. Sie sind durch Ablagerungen von Materialien und Gegenständen unterschiedlicher Art sowie durch eine hohe anthropogene Überprägung gekennzeichnet.
Mischgebiet (ehemalige Sparkasse mit Nebengebäuden) / Einzelgebäude ohne Dachbegrünung / Versiegelung 92 000 11.06.100	Das ehemalige Sparkassengebäude einschließlich Nebengebäuden befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen bzw. ruinösen Zustand. Die Gebäude weisen erhebliche bauliche Schäden auf und sind von versiegelten Flächen umgeben. 

Fauna

Zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf wertgebende und relevante Arten (Fauna) wurde ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR). Die Untersuchungsergebnisse sind in das artenschutzrechtliche Konzept des Bebauungsplans eingeflossen.

Schutzgebiete, FFH- und SPA-Gebiete

Durch das Vorhaben sind keine Schutzgebiete nach den §§ 13 bis 19 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG), durch Einzelanordnung festgesetzte, einstweilig gesicherte oder geplante Schutzgebiete einschließlich FFH- und SPA-Gebiete im Rahmen des Europäischen Schutzgebietsystems „Natura 2000“ sowie besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 21 SächsNatSchG direkt betroffen. Als Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen / Tiere, insbesondere aber die biologische Vielfalt, sind die vorhandenen, überwiegend versiegelten Flächen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen, Natura 2000 inkl. artenschutzrechtliche Belange

Baubedingte Beeinträchtigungen

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

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- 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 Bestandsbereiches 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 grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verletzt bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen 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 Bauarbeiten 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 Geltungsbereichsgrenze; Schaffung von Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse durch Gehölzpflanzungen.
- Mindestdurchgrünung des Plangebietes durch Festsetzungen von Pflanzgeboten.
- Standortgerechte Artenwahl (Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung).
- ökologische Baubegleitung während der Gehölzfällungen (Ausschluss aktueller Besatz bzw. Bergung ggf. überwinternder Fledermäuse).
- Minimierung der Bodenversiegelung z. B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigung im Bereich der Stellplätze und Fußwege.

Fazit

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-Stellplätzen des Simmel-Marktes, die im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden müssen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der bestehenden Vorbelastungen des Vorhabenstandortes ergeben sich insbesondere nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der erforderlichen Baumfällungen.

Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann aus fachgutachterlicher Sicht bei Anwendung des Maßnahmenkonzeptes (gemäß Artenschutzgutachten igc Ingenieurgruppe GbR) erreicht werden.

2.2.2. Menschliche Gesundheit, Bevölkerung / Immissionsschutz

Immissionsschutz

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Der Geltungsbereich grenzt ebenso an vorhandene Wohnbebauung wie auch an gewerblich genutzte Flächen. Emittierende Industrie, die erhebliche Emissionsbelastungen aufweist, ist im räumlichen Umgriff nicht vorhanden. Das Plangebiet ist jedoch durch Verkehrslärm (Zwickauer Straße) sowie Gewerbelärm stark vorbelastet.

Für das Stadtgebiet Chemnitz wurde nach Vollzug des § 47 c Bundesimmissionsschutzgesetz die strategische Lärmkartierung 2022 (Stufe 4) durchgeführt (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH). Entlang der nördlich verlaufenden Zwickauer Straße sowie der südlich angrenzenden Bahnlinie wurden Lärmbelastungen ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Lärmkartierung wurde, wie bereits in Kapitel 3.6 (Fachplanungen) beschrieben, eine Schallimmissionsprognose durch die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH erarbeitet. 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-Emissionskontingente der Haustechnik und Einhaltung Betriebsregime der Anlage) hinaus gehende Lärminderungsmaßnahmen an der betrachteten Anlage sind nicht erforderlich.

Erholung

Aufgrund der bestehenden zweckgebundenen Bebauung ist die Qualität des Stadtbildes sowie das Erholungspotenzial im Plangebiet als gering einzuschätzen. Zusätzlich wird die Erholungseignung durch den hohen Anteil des Individualverkehrs (MIV-Anteil) im Umfeld weiter eingeschränkt.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (Schutzgut Mensch)

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Vorübergehende Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm, Erschütterungen sowie Staubemissionen während der Bauphase.
- Zeitweise Einschränkungen der Erreichbarkeit angrenzender Grundstücke und Verkehrsflächen durch Baustelleneinrichtungen und Bauabläufe.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters ist mit einer Erhöhung des Kunden- und Lieferverkehrs im unmittelbaren Umfeld zu rechnen.
- Immissionsschutzrechtliche Belange stehen der Planung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose und der festgesetzten Schutzmaßnahmen nicht entgegen.
- Bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen sind keine erheblichen Lärmbelastungen der schutzwürdigen Nachbarschaft zu erwarten.
- Aufgrund der begrenzten Gebäudehöhe und der Lage innerhalb eines bereits gewerblich und verkehrlich geprägten Umfeldes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.
- Positiv zu bewerten ist die Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung im zentralen Versorgungsbereich Siegmars.

Vermeidung und Minderung

- Um die Vereinbarkeit der Nutzung als Lebensmitteldiscounter mit dem Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung sicherzustellen, sind die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
- Während der Bauphase sind die Anforderungen der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) einzuhalten.
- Die eingesetzten Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen der 32. BImSchV entsprechen.
- Lärmintensive Bautätigkeiten sind auf die Tageszeit zu beschränken.
- Zur Vermeidung von Staubemissionen sind bei Bedarf geeignete Maßnahmen, insbesondere die Befeuchtung von Fahrwegen und Materiallagern, vorzusehen.
- Die Außenbeleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken und blendfrei auszuführen.
- Pflanzgebote dienen der optischen Einbindung des Vorhabens und der Abschirmung gegenüber angrenzenden Nutzungen.
- Beschränkung der zulässigen Bauhöhe auf 6,20 m.

Fazit

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 Lärmbelastung nach TA Lärm. Die Zwickauer Straße und die Bahntrasse im Süden ist auch weiterhin eine erhebliche Lärmquelle, die auf das Plangebiet einwirkt.

2.2.3. Schutzgut Boden, Fläche

Geologie

Regionalgeologisch liegt das Untersuchungsgebiet am nordwestlichen Rand des Erzgebirgischen Beckens, an das sich das Sächsische Granulitgebirge anschließt. Morphologisch betrachtet liegt es im unteren Bereich eines Hanges südlich des Kappelbachs.

Das Erzgebirgische Becken entstand durch tektonische Vorgänge während der variszischen Gebirgsbildung und wurde mit Sedimenten permokarbonen Alters gefüllt.

Diese Molassesedimente stellen gleichzeitig Abtragungs- und Verwitterungsprodukte der variszisch herausgehobenen Fichtelgebirgs-Erzgebirgs-Antiklinalzone im Süden sowie des Granulitgebirges im Norden dar. Die Beckenachse streicht SW-NE (erzgebirgisch) und liegt nach Nordosten hin höher, wodurch die Mächtigkeit der Schichten nach Südwesten zunimmt. Die Molassebildungen bestehen aus einer mehrfachen Wechsellagerung klastischer Sedimente unterschiedlicher Korngrößenzusammensetzung (Ton- und Schluffsteine, Sandsteine und Konglomerate, teilweise mit Einlagerungen vulkanischer Gesteine wie Quarzporphyre und Tuffe, vgl. auch Anlage 1.2). Der gesamte Schichtenkomplex ist mehrere hundert Meter mächtig.

Oberflächennah sind diese Festgesteine des Rotliegenden unterschiedlich stark verwittert (Verwitterungs-/Auflockerungszone). Insbesondere an Hangflächen haben sich Verwitterungslehme ausgebildet. Diese werden häufig von pleistozänem Lößlehm und in den Tälern von holozänen Sedimenten überdeckt.

Der Standort liegt im unteren Bereich eines in südlicher Richtung ansteigenden Hanges. Es ist mit anstehenden Löß-/Gehängelehm über dem Festgesteinsuntergrund zu rechnen. Nach der geologischen Karte stehen Sandsteine bis Schluffsteine an, die stratigrafisch den Unteren Leukersdorfer Schichten zuzurechnen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung ist der gewachsene Boden teilweise in unterschiedlicher Mächtigkeit ausgeräumt und durch Auffüllungen ersetzt worden (Auszug aus dem Baugrundgutachten Nr. 24-128, Ingenieurbüro Woitke).

Boden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits langjährig baulich genutzten und anthropogen überprägten Siedlungsbereiches. Die natürlichen Bodenverhältnisse wurden durch die frühere Bebauung, die Anlage von Verkehrs- und Hofflächen sowie weitere Nutzungen erheblich verändert. Große Teile des Plangebietes sind versiegelt oder teilversiegelt. Natürliche Bodenformen und Bodenstrukturen sind daher nur noch eingeschränkt vorhanden. Die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensraum, Filter- und Puffermedium sowie als Standort für die natürliche Vegetation, sind bereits deutlich beeinträchtigt. Der Boden weist somit eine erhebliche Vorbelastung auf.

Im Zuge der Planung wird keine bislang unbebaute oder naturnahe Fläche in Anspruch genommen. Vielmehr erfolgt die Entwicklung des Standortes durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche im Innenbereich. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Altlasten

Nach den SALKA-Daten (Stand: Februar 2024) grenzt die Altlastenverdachtsfläche „Bahnhof Chemnitz-Siegmara“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Da die Verdachtsfläche nicht innerhalb des Plangebiets liegt und derzeit keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit des Vorhabens vorliegen, ergeben sich hieraus keine zusätzlichen Anforderungen an die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Boden, Fläche

Baubedingte Beeinträchtigungen

- 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 Beeinträchtigung

- Die Böden sind von ihrer Bewertung 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 Beeinträchtigung

- 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 wasserdurchlässiger Beläge für Wege- und Stellplatzflächen.

Fazit

Die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden ist nachrangig zu bewerten. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche sind jedoch 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 m². Besondere Funktionen des Bodens oder Bereiche mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der langjährigen anthropogenen Überprägung nicht erkennbar.

Aufgrund der geplanten potenziellen Neuversiegelung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist der Eingriff für das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen.

2.2.4. Schutzgut Wasser

Der Wasserkreislauf setzt sich aus dem Niederschlag, dem Abfluss, der Versickerung und der Verdunstung zusammen. Das Schutzgut untergliedert sich in zwei Teilschutzgüter: Oberflächen- und Grundwasser. Das Grundwasser fasst sämtliche unterirdisch vorhandenes oder in den Untergrund gelangendes Wasser zusammen. Das Oberflächenwasser umfasst namentlich die oberflächlich anstehenden Still- und Fließgewässer.

Hydrogeologie

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 Molassesedimente des Rotliegenden sind von ihrer ursprünglich lithologischen Beschaffenheit her, wegen des hohen Anteiles an schluffig-tonigen Bindemitteln, weniger gut durchlässige Grundwasserleiter. Hydrogeologisch sind jedoch die zahlreichen tektonischen Lineationen von Bedeutung. Diese wurden bei den letzten tektonischen Bewegungen (Ende Mesozoikum/Anfang Känozoikum) neu aktiviert. Dabei kam es zu einer Zerstückelung und Zermürbung des permokarbonen Schichtenkomplexes mit der Entstehung einer Vielzahl von gut wasserwegsamem Klüften und Spalten (Kluftgrundwasserleiter). Diese tektonischen Elemente streichen überwiegend NW-SE, werden aber gitterartig von NE-SW-gerichteten Lineationen geschnitten.

Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Leukersdorfer Schichten stellen einen Kluftgrundwasserleiter dar. Ergiebige GW-Vorkommen dürften im Bereich der Arkosesandsteine zu erwarten sein. Der Kluftgrundwasserleiter ist durch seine tonig-schluffige Verwitterungsschicht vermutlich gut gegen eindringende Schadstoffe geschützt.

Die Flusssande und -kiese des Kappelbaches bilden den obersten, lokal begrenzten Lockergesteinsgrundwasserleiter, der sich jedoch nicht bis in den Bereich der Baufläche erstrecken dürfte. Die Entwässerung des Standortes erfolgt in nördliche Richtung zum Kappelbach, welcher im Stadtzentrum in die Chemnitz mündet, den zentralen Vorfluter der Region (Auszug aus dem Baugrundgutachten Nr. 24-128, Ingenieurbüro Voitke).

Trinkwasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Aussagen zum geplanten Regenwassermanagement sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigungen

- 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 Beeinträchtigungen

- 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 Geltungsbereich. 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 einzustufen 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.

Fazit

Infolge der potenziellen erhöhten Versiegelung von bisher wenig verdichteten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zu einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens). Aufgrund der Größe des Vorhabens und der geplanten potenziellen Neuversiegelung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (gezielte Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich, Neubepflanzung und Erhalt von Vegetation, Bewahrung des Wasserkreislaufes) ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser als erheblich zu bewerten.

2.2.5. Schutzgut Klima, Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung

Allgemeine Daten

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 (Auszug aus dem Baugrundgutachten Nr. 24-128, Ingenieurbüro Woitke).

Geländeklima

Das Geländeklima wird maßgeblich durch die bestehende Bebauung, die Verkehrsflächen sowie die umliegenden gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen geprägt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der langjährigen anthropogenen Überformung weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung als Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiet auf.

Klimatisch wirksame Freiflächen mit einer überörtlichen Ausgleichsfunktion sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Ebenso bestehen keine bedeutsamen Frisch- oder Kaltluftbahnen. Die klimaökologische Situation entspricht der eines innerstädtisch bzw. siedlungsgeprägten Standortes mit überwiegend versiegelten Flächen und einer entsprechend erhöhten Wärmeabstrahlung.

Durch die Lage innerhalb eines bereits stark vorbelasteten Siedlungs- und Verkehrsraumes kommt dem Plangebiet für das Schutzgut Klima und Luft insgesamt eine geringe bis mittlere (Gehölze) Bedeutung zu.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist auf kommunaler Ebene in den letzten Jahren zu einem wichtigen Thema geworden. Große Städte wie Chemnitz können einen großen Beitrag leisten, um das Klima zu schützen und den Energieverbrauch sowie den damit verbundenen Ausstoß klimaschädlicher Gase zu reduzieren.

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-Lebensmitteldiscounters wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ein besonderer Stellenwert eingeräumt. Anstelle einer konventionellen Bauweise aus Stahlbetonfertigteilen oder Mauerwerk wird überwiegend eine ressourcenschonende Holzrahmenbauweise verwendet. Die Wärmeversorgung erfolgt vollständig ohne fossile Brennstoffe über eine Wärmeverbundanlage, welche die Abwärme der Kälteanlagen nutzt. Der Betrieb der Kälteanlagen wird teilweise durch Strom aus der auf dem Dach installierten Photovoltaikanlage gedeckt. Durch die Verlagerung des Standortes werden zudem betriebliche Abläufe optimiert, wodurch Transport- und Logistikprozesse effizienter gestaltet und der Energieverbrauch reduziert werden können.

Einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leistet die festgesetzte extensive Dachbegrünung der Flachdächer. Die artenreiche Begrünung verbessert das Mikroklima, trägt zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser bei, reduziert die Aufheizung der Dachflächen und schafft zusätzliche Lebensräume für Insekten und andere Kleintiere. In Verbindung mit der Photovoltaikanlage entstehen damit multifunktionale Dachflächen, die sowohl den Einsatz erneuerbarer Energien als auch ökologische und klimatische Funktionen unterstützen.

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

- Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sollen mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden 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.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Klima, Luft, Klimawandel

Baubedingte Beeinträchtigungen

- 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 Beeinträchtigungen

- 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 Siegmarsdorf 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).

Fazit

Insbesondere aufgrund der im Verhältnis zum gesamten Stadtgebiet von Chemnitz geringen neuen Flächenversiegelung kann die Beeinträchtigung auf das Klima und den Klimawandel als gering eingestuft werden. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die im Klimaschutzgesetz KSG festgehaltenen Klimaschutzziele zu konstatieren.

2.2.6. Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Naturraum

Der Charakter des Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen und den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Chemnitz innerhalb eines überwiegend siedlungsgeprägten und stark anthropogen überformten Landschaftsraumes. Naturräumlich ist der Standort dem Übergangsbereich zwischen dem Erzgebirgsvorland und dem Mittelsächsischen Hügelland zuzuordnen.

Das unmittelbare Umfeld wird durch Wohn- und Gewerbenutzungen, Verkehrsanlagen sowie Einzelhandelsstandorte geprägt. Natürliche Landschaftselemente sind nur noch in geringem Umfang vorhanden. Die ursprünglichen naturräumlichen Gegebenheiten treten gegenüber der städtischen Überprägung deutlich in den Hintergrund.

Stadt- und landschaftsbezogene Erholung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaftseinheit „Stadtlandschaft Chemnitz (STAC)“. Der Bereich ist durch eine hohe Siedlungsdichte sowie eine ausgeprägte anthropogene Überformung gekennzeichnet. Das Umfeld wird maßgeblich durch Wohn- und Gewerbenutzungen, Einzelhandelsstandorte, Verkehrsflächen sowie die angrenzende Bahninfrastruktur geprägt.

Die Vorhabenfläche weist aufgrund ihrer bisherigen Nutzung, der vorhandenen Bebauung sowie der weitgehend versiegelten und technisch geprägten Umgebung eine geringe Bedeutung für das Landschafts- und Stadtbild sowie für die landschaftsbezogene Erholung auf. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die Zwickauer Straße als stark frequentierte Hauptverkehrsstraße, die angrenzenden Einzelhandelsstandorte sowie die südlich verlaufende Eisenbahnstrecke.

Durch die geplante Neubebauung sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes zu erwarten. Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches C-Zentrum Siegmars und ist bereits heute durch großflächige Einzelhandelsnutzungen sowie gewerblich geprägte Bebauung charakterisiert. Das geplante Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung in das vorhandene städtebauliche Umfeld ein.

Mit dem Vorhaben ist der Abbruch eines historischen Bestandsgebäudes verbunden. Aus denkmalpflegerischer und ortsbildprägender Sicht bedeutet dies den Verlust eines prägenden Gebäudebestandes. Demgegenüber ermöglicht das Vorhaben die städtebauliche Neuordnung und Nachnutzung einer bereits baulich vorgeprägten Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die geplante Neubebauung orientiert sich an den funktionalen Anforderungen eines modernen Einzelhandelsstandortes und trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung des Versorgungsstandortes bei.

Zur gestalterischen Einbindung des Vorhabens in das Umfeld werden grünordnerische Maßnahmen, insbesondere Gehölzpflanzungen, Grünflächen sowie Dachbegrünungen, festgesetzt. Diese tragen zur Eingrünung des Standortes, zur Gliederung der Baukörper und zu einer Minderung der visuellen Auswirkungen der Neubebauung bei.

Für die landschaftsbezogene Erholung besitzt das Plangebiet aufgrund seiner städtischen Lage sowie der vorhandenen Nutzungs- und Verkehrsstruktur lediglich eine untergeordnete Bedeutung. Die Erreichbarkeit des Standortes für Fußgänger und Radfahrer wird durch die bestehenden Wegebeziehungen entlang der Zwickauer Straße sowie die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Chemnitz-Siegmars gewährleistet.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf das Schutzgut Landschaft, Landschafts- bzw. Ortsbild, landschaftsbezogene Erholung

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- 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.

Fazit

Das Landschafts- / Ortsbild verändert sich. Insbesondere aufgrund der Vorbelastungen durch den vorhandenen Gewerbestandort und die Verkehrswege im Umfeld sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild / die landschaftsbezogene Erholung nicht zu erwarten.

2.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Beispiele für Kulturgüter sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sowie Park- und Friedhofsanlagen. Auch andere, vom Menschen geprägte Landschaftsteile mit geschichtlich- archäologischem, wissenschaftlichem, künstlerischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert stellen Kulturgüter dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Gebäude mit baugeschichtlicher Bedeutung. Das von 1886-1900 erbaute Gebäude diente 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.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist stark beeinträchtigt. Es bestehen erhebliche substanzielle Schäden (insbesondere durch Feuchtigkeitseinwirkungen und strukturelle Schädigungen), die eine Sanierung nur mit unverhältnismäßig hohem technischem und wirtschaftlichem Aufwand ermöglichen würden. Nach den vorliegenden gutachterlichen Aussagen ist eine Wiederherstellung zwar grundsätzlich technisch denkbar, jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar. Im Einvernehmen mit dem Sächsischen Landesamt für Denkmalpflege wurde für den Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes gemäß § 12 Abs.1 SächsDSchG die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch erteilt.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-01260-01]). Aufgrund dessen ist nach § 14 SächsDSchG für Erdarbeiten an Standorten, an denen Kulturdenkmale vermutet werden können, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Mit der Umsetzung des Vorhabens wird das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Sparkasse beseitigt. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch gemäß § 12 Abs. 1 SächsDSchG liegt vor.
- Im Zuge der Erdarbeiten können bislang unbekannte archäologische Befunde oder Funde freigelegt werden. Diese sind fachgerecht zu sichern und unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Durch den Verlust des denkmalgeschützten Gebäudes entfällt dauerhaft ein Kulturdenkmal mit orts- und baugeschichtlicher Bedeutung.

- Weitere Kulturgüter oder sonstige Sachgüter mit besonderer Schutzwürdigkeit werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
- Da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten und anthropogen überprägten Fläche handelt, werden keine bislang unbebauten oder kulturhistorisch bedeutsamen Freiräume in Anspruch genommen.

Vermeidung und Minderung

- Die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen zum Abbruch des Kulturdenkmals sind zu beachten.
- Sollten im Zuge der Erdarbeiten archäologische Befunde oder Funde angetroffen werden, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und die zuständigen Fachbehörden unverzüglich zu informieren.
- Nach § 14 SächsDSchG bedürfen Erdarbeiten an Stellen, an denen Kulturdenkmale bekannt oder zu vermuten sind, der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.
- Die Hinweise und Auflagen des Landesamtes für Archäologie Sachsen sind während der Bauausführung zu berücksichtigen.

Fazit

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Beeinträchtigung des Baudenkmals war bereits Gegenstand des eigenständigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Die Belange des Denkmalschutzes wurden dort abschließend geprüft.

2.2.8. Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Betriebsbereiche von Betrieben, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten haben, sind im näheren Umfeld nicht ansässig. Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

2.2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Da sich die Schutzgüter untereinander gegenseitig beeinflussen, ist auch eine Betrachtung der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern wichtig. Dabei sind Wirkungsketten beziehungsweise -netze bei der Beurteilung der Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu betrachten, um gegebenenfalls Additionswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sind:

- Die Flächenversiegelung wirkt sich negativ auf alle Bodenfunktionen in Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser (Schadstofffilter und Wasserspeicher), Schutzgut Fläche (Nutzungsänderung) und dem Lebensraumpotenzial des Bodens aus.
- Landnutzungsänderungen (Schutzgut Fläche) wirken sich auf Biodiversität, Wasser, Boden und Landschaft unterschiedlich aus. Der Bau weiterer Gebäude verändert das Landschaftsbild eher negativ.
- Die geplante Bebauung stellt eine optische Veränderung im Nahbereich dar. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet dienen der Einbindung, tragen gleichermaßen zur Struktur- und Biotopanreicherung bei und erhöhen somit wieder den Landschaftsbildwert.
- Die geplanten Grünflächen verbessern die Biodiversität im Raum, dienen gleichzeitig als Flächen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers und Reduzieren die Erosionsgefährdung des Bodens.
- Als klimatischer Wirkraum ist der Planungsraum von untergeordneter Bedeutung und weist durch die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern auf.
- Auch im Hinblick auf die Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch lufthygienische Belastungen sind keine erheblichen negativen Einflüsse zu erwarten.

2.2.10. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Null-Fall)

Mit diesem Prüfkriterium soll sichergestellt werden, dass dem Projekt keine Umwelteffekte zugeordnet werden, die auch ohne sein Zutun („natürlicherweise“) eintreten würden. Bei Nichtdurchführung der Planung sind in dieser Hinsicht keine erheblichen Veränderungen und Verschlechterungen des aktuellen Zustandes zu erwarten, so dass die vorbelastete Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der bisherigen eingeschränkten Qualität erhalten bleibt.

2.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters auf einer bereits überwiegend bebauten und anthropogen überprägten Fläche ermöglicht. Die wesentlichen Umweltauswirkungen ergeben sich aus der Neuordnung der Flächennutzung, der zusätzlichen Versiegelung sowie dem Verlust einzelner Gehölzstrukturen. Durch grünordnerische Festsetzungen, artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie Vorgaben zur Regenwasserrückhaltung und Energieeffizienz können die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend minimiert werden.

Schutzgut	Umweltauswirkung	+ / -
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen durch Baulärm, Baustellenverkehr und Staubemissionen während der Bauphase. Bei Einhaltung der vorgesehenen Schall- und Immissionsschutzmaßnahmen sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.	-
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von Biotopstrukturen und potenziellen Lebensstätten durch die Inanspruchnahme von Gehölzen, insbesondere zweier alter Eichen. Durch Pflanzmaßnahmen, Ersatzquartiere und weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden die Auswirkungen gemindert.	+
Boden, Fläche	Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Neuversiegelung und Überbauung. Aufgrund der bereits bestehenden anthropogenen Vorbelastung sowie der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche sind die Auswirkungen begrenzt.	+
Wasser	Verringerung der natürlichen Versickerungsfähigkeit und des Retentionsvermögens durch zusätzliche Versiegelung. Die Auswirkungen werden durch Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sowie Dach- und Grünflächen reduziert.	+
Klima/Luft	Geringfügige Veränderungen des Lokalklimas durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung. Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen, insbesondere Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen und Photovoltaikanlagen, wirken ausgleichend.	-
Landschaft	Aufgrund der innerstädtischen Lage, der bestehenden Vorbelastungen und der geringen Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen tragen zur gestalterischen Einbindung des Vorhabens bei.	-
Kultur-/Sachgüter	Der Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes wurde im Rahmen eines eigenständigen denkmalschutzrechtlichen Verfahrens genehmigt. Weitere erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.	-

Tabelle 2: Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für das Gebiet
(++ sehr erheblich, + erheblich, - nicht erheblich)

Weitere Umweltauswirkungen entstehen während der Bauphase durch Baustellenverkehr, Baulärm, Erschütterungen sowie die vorübergehende Inanspruchnahme von Arbeits- und Lagerflächen. Diese Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und daher insgesamt als nachrangig einzustufen.

3. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen

Lebensmitteldiscounter sind bauliche Anlagen und stellen damit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind für alle Schutzgüter nach § 1 Abs. 1 BNatSchG zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

Ist bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, § 18 Abs. 1 BNatSchG. Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Flächen oder Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind als geeignete Darstellungen und Festsetzungen in den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1a BauGB zu übernehmen. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Eingriffsregelung nach BNatSchG

Für Eingriffe, die nachfolgend auf ein Bebauungsverfahren zu erwarten sind, sieht § 1a BauGB die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den Naturschutzgesetzen vor. So ist der Verursacher nach § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und nach § 15 Abs. 2 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist. Es ergeben sich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen, die mit Errichtung des ALDI-Marktes umzusetzen sind.

3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Der Bau eines Lebensmitteldiscounters führt zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden, in Form der dauerhaften Versiegelung von bisher unbebauten Flächen sowie in das Schutzgut Biotope und Arten. Demnach ist hier der Eingriffstatbestand gem. § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) erfüllt und die Eingriffsregelung gemäß § 15 ff. BNatSchG kommt zur Anwendung.

Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind Schutzmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen auf den unbebaubaren Grundstücksflächen sowie bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen. Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgelegt.

3.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Auf Grundlage des beschriebenen Zustandes werden in Orientierung an die "Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt. Gemäß Entsiegelungserlass des SMUL (11.12.2000) ist stets prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen.

3.2.1. Gegenüberstellung Bestand - Planung

Kurzdarstellung des Ist-Zustandes

Die Fläche umfasst rund 3.457 m² zuzüglich 243 m² der bestehenden Zufahrt zum Simmel-Markt, die auch für die zukünftige Erschließung des ALDI-Lebensmitteldiscounters genutzt werden soll (3.700 m² 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-Lebensmitteldiscounters 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:

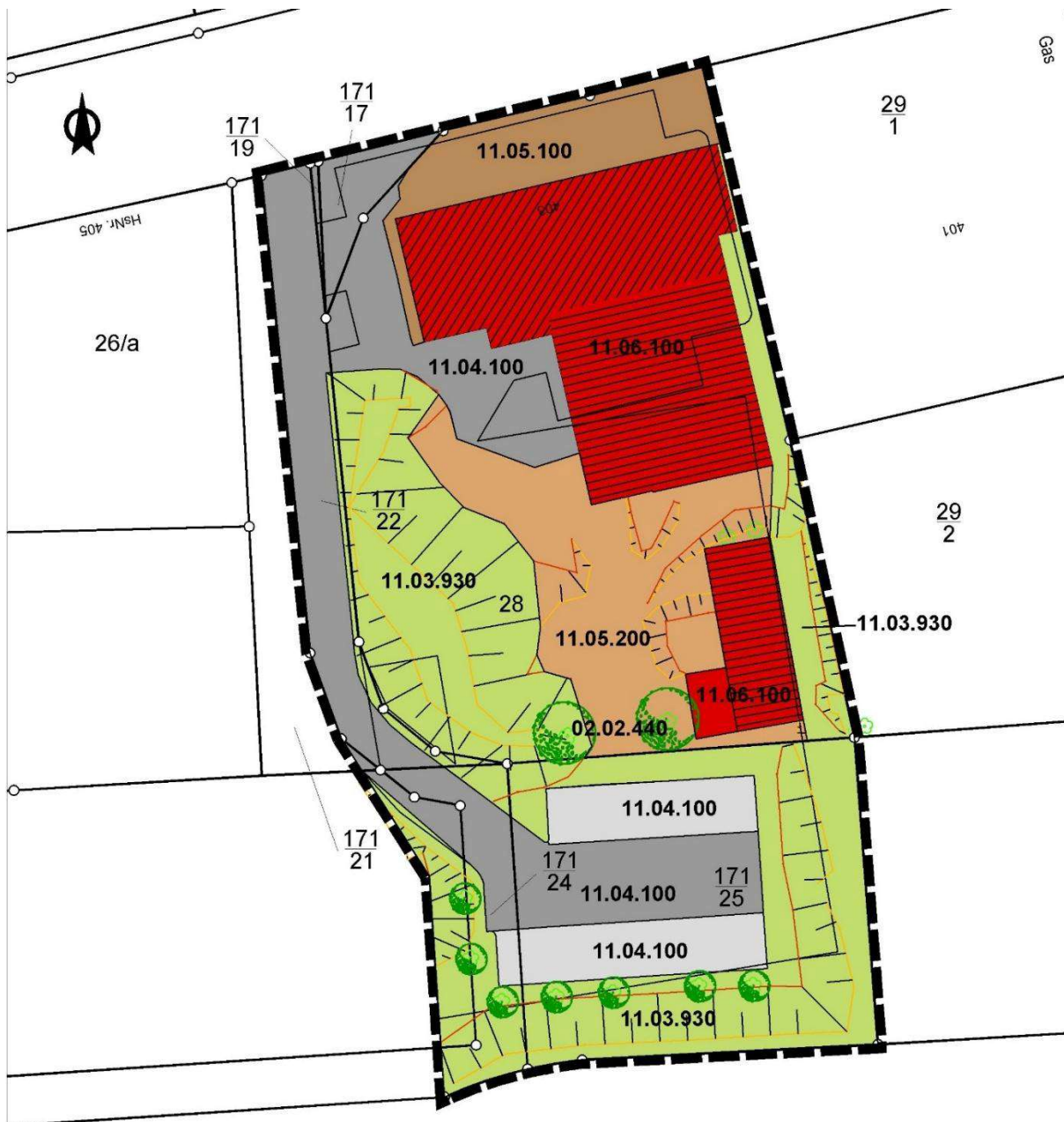
Biotoptypenbezeichnung BTB BTC	Flächengröße Bestand	Anteil	Flächengröße Planung	Anteil
Gesamtfläche	3.700 m ²		3.700 m ²	
Gesamtfläche abzgl. Verkehrsfläche Bestand (Simmel-Zufahrt 243 m ²)	3.457 m ²	100%	3.457 m ²	100%
Mischgebiet				
Bestand: Gebäude ohne Dachbegrü- nung	768 m ²	22%		
Bestand: ehemalige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

BTC

Biotoptypencode

BTB

Biotoptypenbezeichnung



Biotypen, Planzeichenerklärung

(Biotypencode 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)
-  Flurstücksnummer

Abbildung 13: Biotypen, Bestand

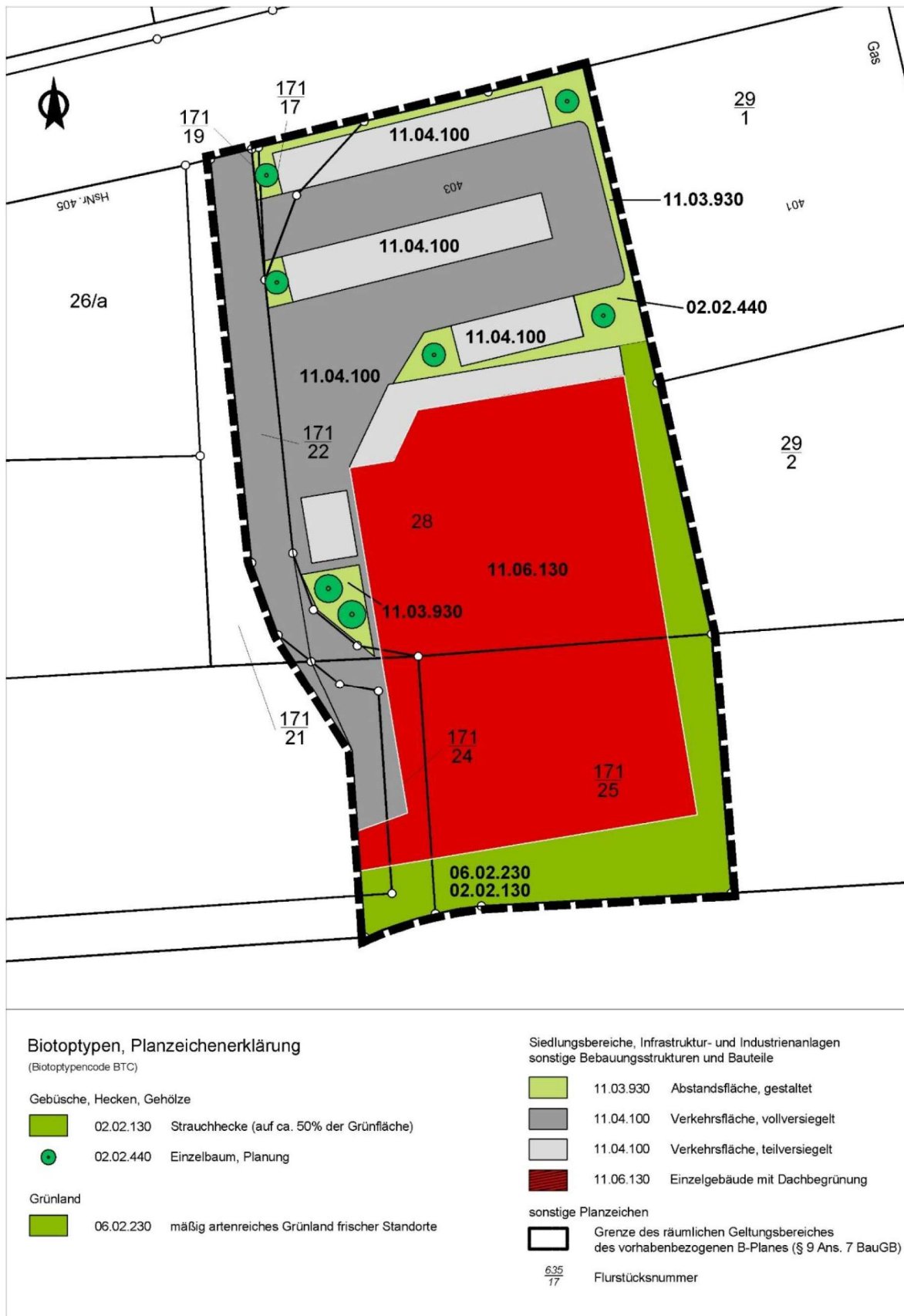


Abbildung 14: Biotypen, Planung

3.2.2. Kompensationsbedarf

Insbesondere für die geplanten Baumfällungen (2 Eichen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. 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.

Die Vorhabenfläche des geplanten ALDI-Lebensmitteldiscounters im Zentrum von Siegmars mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.580 m² bietet 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 – auch 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. 1 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 im Bereich des Simmel-Parkplatzes 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.

Biotoptypenbezeichnung BTC (BTLNK)	Flächengröße Bestand	AW Bestand	WE gesamt Bestand	Flächengröße Planung	PW Planung	WE gesamt Planung
Gesamtfläche	3.700 m ²			3.700 m ²		
Gesamtfläche abzgl. Verkehrsfläche Bestand (Simmel-Zufahrt 243 m ²)	3.457 m ²			3.457 m ²		
Einzelbaum 02.02.440 (64 100)	2 Eichen ca. 500 m ²	23	11.000	7 Laubbäume ca. 70 m ²	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 ²	20	9.940
Abstandsfläche, gestaltet 11.03.930 (94 700)	1.277 m ²	10	12.770	216 m ²		
Verkehrsflächen, vollversiegelt (abzgl. 232 m ² Erhalt Bestand Zufahrt Simmel-Markt) 11.04.100 (95 100)	522 m ²	0	0	833 m ²	0	0
Verkehrsflächen, wasserdurchlässige Befestigung bzw. Pflasterbelag (einschl. Eingangsbereich 11.04.100 (95 200)	219 m ²	3	657	476 m ²	3	1.428
Baufläche an der Zwickauer Straße 11.05.100 (96 100)	206 m ²	1	206	---		
Lagerfläche 11.05.200 (96 200)	465 m ²	1	465	---		

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

BTC Biotoptypencode
 BTB Biotoptypenbezeichnung
 BTLNK Biotoptypen- und Landnutzungskartierung Sachsen
 BW Biotopwert
 PW Planwert
 WE Werteinheiten

3.2.3. 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.

3.2.4. 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.

3.3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers für einen konkret festgelegten Standort innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches von Chemnitz-Siegmarsburg und ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Siegmarsburg (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz). Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung im zentralen Versorgungsbereich Siegmarsburg.

Anderweitige Standorte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vertieft untersucht, da es sich um ein standortgebundenes Vorhaben auf einer bereits erschlossenen und überwiegend anthropogen überprägten Fläche handelt. Die Planung nutzt eine bereits bebaute bzw. vorgenutzte Fläche im Innenbereich und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Im Verlauf des Planungsverfahrens wurden jedoch verschiedene Planungsvarianten hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens geprüft und optimiert. Dies betrifft insbesondere die Anordnung der Gebäude- und Stellplatzflächen, die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten sowie Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, Dachbegrünung und Energiegewinnung durch Photovoltaik.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele, der bestehenden Erschließung, der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sowie der bereits vorhandenen anthropogenen Vorbelastungen stellt die gewählte Planung die städtebaulich und umweltfachlich sinnvollste Lösung dar.

4. Sonstige Angaben

4.1. Technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Umweltprüfung basiert auf den zum Zeitpunkt der Planaufstellung verfügbaren Fachinformationen, Gutachten, Bestandsaufnahmen sowie den von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bereitgestellten Daten. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden die einschlägigen fachgesetzlichen Vorgaben, Bewertungsmethoden und Planungshilfen herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt auf Grundlage der verfügbaren Daten und der Erkenntnisse aus den Fachgutachten. Die verwendeten Datengrundlagen liegen in unterschiedlichen Maßstäben und Detaillierungsgraden vor. Für die Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden diese Informationen jedoch als ausreichend und belastbar angesehen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind nicht aufgetreten. Erkenntnislücken, die einer sachgerechten Beurteilung der Umweltauswirkungen entgegenstehen würden, bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt entsprechend dem Detaillierungsgrad der Bauleitplanung auf Grundlage der derzeit vorliegenden Erkenntnisse und Fachgutachten. Einzelne Auswirkungen können erst im Zuge der konkreten Bauausführung und späteren Nutzung abschließend beurteilt werden. Die getroffenen Annahmen und Bewertungen werden als hinreichend belastbar angesehen. Erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Überwachung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen des Monitorings gemäß § 4c BauGB.

4.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei Umsetzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Monitoring dient daher insbesondere der Überprüfung der Wirksamkeit der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Erfassung möglicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen.

Folgende Überwachungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Kontrolle der Umsetzung und des dauerhaften Erhalts der festgesetzten Gehölzpflanzungen, Grünflächen und Dachbegrünungen im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie stichprobenartig nach etwa 5 Jahren.
- Überprüfung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, insbesondere der Anbringung und Funktionsfähigkeit der festgesetzten Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse.
- Kontrolle der Umsetzung der Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Niederschlagswasserbewirtschaftung im Rahmen der Erschließungs- und Genehmigungsplanung.
- Überprüfung der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens und der Entwicklung der Randbegrünungen nach Herstellung der Pflanzmaßnahmen, gegebenenfalls anhand von Fotodokumentationen.

Sollten im Rahmen des Monitorings unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen.

4.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Umweltbericht)

Die Firma SIMMO GmbH & Co. KG hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Zwickauer Straße 403 in Chemnitz-Siegmarsdorf beantragt. Das Vorhaben dient der Verlagerung und Modernisierung des bestehenden ALDI-Marktes an der Zwickauer Straße 247b. Der Neubau ist mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3.700 m² und befindet sich innerhalb eines bereits stark anthropogen überprägten Siedlungsbereiches. Das Umfeld ist durch Wohnbebauung, Einzelhandelsnutzungen, Verkehrsflächen sowie Bahnanlagen geprägt.

Die Fläche wurde in der Vergangenheit bereits baulich genutzt und weist daher erhebliche Vorbelastungen auf. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch des ehemaligen Sparkassengebäudes liegt vor.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter untersucht und bewertet.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen ergeben sich aus der zusätzlichen Flächenversiegelung und dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen sowie aus der Fällung zweier ökologisch wertvoller Eichen. Aufgrund der Vorbelastung des Standortes und der Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche sind die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter überwiegend als gering bis mäßig einzustufen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen werden umfangreiche grünordnerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Gehölzpflanzungen, Dachbegrünungen, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, die Schaffung von Ersatzquartieren für Vögel und Fledermäuse sowie Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert werden. Zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwar Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, diese jedoch durch die vorgesehenen Maßnahmen weitgehend vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können. Erhebliche verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Teil C: Quellen- und Literaturverzeichnis

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 INNEREN (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen

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

SLG PRÜF- UND ZERTIFIZIERUNGS GMBH (2022): Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkartierung Chemnitz 2022 (Stufe 4) nach der EU-Umgebungsärmrichtlinie für Straßen- und Schienenverkehr

STADT CHEMNITZ, STADTPLANUNGSAMT (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