

Bebauungsplan Nr. 96/26

„Paul-Grüner-Straße“

Begründung zum Bebauungsplan

in der Fassung vom 25.08.2006
mit der Änderung vom 22.02.2007

Inhaltsverzeichnis:

Teil A: Grundlagen und städtebauliche Planung

1. Grundlagen der Planung

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Ziel und Zweck der Planung
- 1.3 Abgrenzung und Struktur des Plangebietes
- 1.4 Übergeordnete Planungen

2. Städtebauliche Planung

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Grünordnungsplanung
 - 2.4.1 Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Umweltschutz
 - 2.4.2 Ermittlung und Bewertung von Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe
 - 2.4.3 Grünordnerische Festsetzungen
 - 2.4.4 Auswirkungen der Planung, Ausgleich / Minimierung
- 2.5 Immissionsschutz
- 2.6 Hochwasserschutz
- 2.7 Altlasten
- 2.8 Denkmalschutz
- 2.9 Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

3. Maßnahmen zur Umsetzung der Planung und Kostenschätzung

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
 - 2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.1.3 Schutzgut Boden
 - 2.1.4 Schutzgut Wasser
 - 2.1.5 Schutzgut Klima/Luft
 - 2.1.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.1.8 Wechselwirkungen
 - 2.1.9 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen
- 2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.3.1 Schutzgut Mensch
 - 2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.3.3 Schutzgut Boden und Wasser
 - 2.3.4 Schutzgut Klima/Luft
- 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
- 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Teil A: Grundlagen und städtebauliche Planung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Planungsanlass

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96/26 'Gebiet zwischen der Paul-Gruner-Straße und den Bahnanlagen, nördlich der Verlängerung der Uhlestraße' wurde am 26.11.1996 auf Veranlassung des damaligen Eigentümers einer in dem Plangebiet liegenden Fläche von ca. 11 ha durch den Planungs- und Verkehrsausschuss gefasst.

Die beabsichtigte neue Entwicklung der zum großen Teil brachliegenden Grundstücke wurde dann aber von dem Eigentümer nicht weiter verfolgt, so dass eine weitere Bearbeitung des Bebauungsplans zunächst nicht erfolgte.

Im Dezember 2003 wurde durch einen neuen Investor ein neues Bebauungskonzept vorgestellt, welches die Erstellung von großflächigen Produktions- / Lagerhallen vorsieht.

Da die verkehrliche Erschließung des Gebietes den Anforderungen für die genannte Nutzung nicht entsprach und auch die schutzwürdigen Belange der benachbarten Nutzungen zu beachten sind, wurde damit die Bearbeitung des Bebauungsplans wieder aufgenommen.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans wurde mit umfangreichen Abbrucharbeiten, der Errichtung zweier großflächiger Baumaßnahmen und dem Bau von Erschließungsmaßnahmen die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Revitalisierung des Plangebietes bereits begonnen (siehe auch Punkt 3, 'Umsetzung der Planung und Kostenschätzung').

Erweiterung des Plangebietes:

Um entsprechend dem geplanten Vorhaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, wurde das Plangebiet mit Beschluss des PVUA vom 16.03.2004 in Richtung Osten bis zur Annaberger Straße erweitert, nach Süden hin wurde das Flurstück 217/4 in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Das Plangebiet umfasst damit eine Fläche von ca. 18,5 ha.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Der altindustriell vorgenutzte Bereich westlich der Paul-Gruner-Straße soll als Industrie- und Gewerbegebiet insbesondere für Zuliefer- und Logistikbetriebe des benachbarten VW-Motorenwerkes revitalisiert werden; hierzu soll die Errichtung von großflächigen Hallen ermöglicht werden. Bei der Ausweisung der Baufelder als Industriegebiet nach § 9 BauNVO und Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ist insbesondere der Immissionsschutz der Wohnnutzungen nördlich der Zaungasse und des Wohngebietes östlich der Annabergerstraße zu berücksichtigen.

Für die Flächen östlich der Paul-Gruner-Straße und südlich der Zaungasse soll eine Ausweisung als Gewerbegebiet erfolgen, die Fläche nördlich der Zaungasse (östlich der Paul-Gruner-Straße) soll als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Mit der Realisierung des o.g. Ansiedlungsvorhabens kann die Erhaltung der (privaten) Kleingartenanlage am Nordrand des Plangebietes nicht mehr als Planungsziel verfolgt werden, hierfür soll aber eine Ersatzfläche in der näheren Nachbarschaft angeboten werden.

Planungsziel 'Ausschluss von Einzelhandel'

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt außerhalb der in der Studie 'Zentrenkonzeption für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk für die Stadt Chemnitz' (von 2001) und in dem InSEP (Integriertes Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Chemnitz) ausgewiesenen Zentren und Nebenzentren für die Ansiedlung und Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine Aktualisierung und Fortschreibung des genannten 'Zentrenkonzeptes von 2001', dieses Gutachten 'Aktualisierung und Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel in der Stadt Chemnitz' wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 11.10.2006 bestätigt.

Unter Bezug auf dieses Gutachten hat der Stadtrat in derselben Sitzung des Beschluss gefasst, dass im Gebiet der Stadt Chemnitz neue Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² nur noch in den A-, B-, C- und D- Zentren, ausgewiesen in der 'Zentrenkonzeption 2010', zugelassen werden soll, und dass dieses städtebauliche Ziel mit den Mitteln der Bauleitplanung umzusetzen ist.

Da sich im Plangebiet keines der o.g. Zentren befindet, soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden, für bestehende Einzelhandelseinrichtungen in dem Plangebiet gelten die Regelungen des Bestandsschutzes.

Durch diesen Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² soll sowohl der Gefährdung der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt entgegengewirkt werden als auch die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der in der 'Zentrenkonzeption 2010' ausgewiesenen Nebenzentren für die Nahversorgung gewährleistet werden.

1.3 Abgrenzung und Struktur des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 18,5 ha. Im Norden und Westen wird es umgrenzt von einem Bahngleis der DB AG und im Osten durch die B 95 (Annaberger Straße). Im Süden grenzt ein Straßenbahndepot der Chemnitzer Verkehrs-Aktiengesellschaft und die Betriebsfläche eines produzierenden Gewerbeunternehmens an.

Nördlich der Zaungasse, zwischen der Paul-Gruner-Straße und der Annaberger Straße liegt überwiegend Wohnnutzung an, entlang der Paul-Gruner-Straße befinden sich noch vereinzelt einige kleinere Wohnhäuser, teilweise auch schon umgenutzt durch gewerbliche Einrichtungen.

Westlich der Paul-Gruner-Straße, im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ca. 7.500 m² große Kleingartenanlage.

Der übrige, und damit weitaus größte Teil des Plangebietes stellt ein altes, gewachsenes Industrie- und Gewerbegebiet dar. Große Teile davon liegen brach bzw. sind untergenutzt. Während der Planaufstellung wurden allerdings bereits zwei große gewerbliche Neubauten realisiert.

Verkehrstechnisch war das Plangebiet zu Beginn der Planaufstellung äußerst unzureichend erschlossen. Die Erschließung war nur über die Paul-Gruner-Straße gegeben, die sich aber in einem ungenügenden Ausbauzustand befindet und die innerhalb des Plangebietes für den KFZ-Verkehr nur als Einbahnstraße (von Süd nach Nord) befahrbar ist. Am nördlichen Ende des Plangebietes unterquert die Straße das Bahngleis mit einer maximalen Durchfahrtshöhe von nur 3,80 m in der Durchfahrtsmitte, an den Rändern der Durchfahrt beträgt die Höhe nur 3,60 m.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher bereits, entsprechend des Entwurfs vom 25.08.2006, durch den Bau der Planstraßen C und E und deren Anbindung an die Johann-Esche-Straße die geplante Erschließung von Westen her realisiert. Auch das neue Anschlussgleis für den Gütertransport im westlichen Bereich des Plangebietes ist bereits fertig gestellt.

In südlicher Richtung ist das Plangebiet zusätzlich über den weiteren Verlauf der Paul-Gruner-Straße im Zwei-Richtungs-Verkehr an die Scheffelstraße, und über diese an die B 95 und dem weiteren Straßennetz angebunden.

Eine direkte Anbindung an die B 95 besteht über die Uhlestraße, der Knoten Uhlestraße / Annaberger Straße ist aber aufgrund seines Ausbaustandes nur eingeschränkt nutzbar.

In dem Plangebiet befinden sich eine Reihe von schützenswerten Kulturdenkmälern. Diese Gebäude sind aber aufgrund ihrer Struktur und / oder ihres baulichen Zustandes zum großen Teil ökonomisch nicht zu erhalten; während des Plan-Aufstellungsverfahrens musste daher bereits ein Großteil dieser Kulturdenkmale mit Genehmigung der Denkmalschutz-Behörden abgebrochen werden.

1.4 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist der östliche Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt, und westlich der Paul-Gruner-Straße ist die Fläche der Kleingartenanlage als Grünfläche dargestellt; der übrige Teil des Plangebietes ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der Planungsziele des Bebauungsplans ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Hierzu hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz in seiner Sitzung vom 16.03.2004 den Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, der Abwägungsbeschluss und der Beschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch den Stadtrat am 18.07.2007 gefasst. Nach Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans durch das Regierungspräsidium Chemnitz erfolgte die Bekanntmachung der Genehmigung dieser Änderung des Flächennutzungsplanes im Amtsblatt der Stadt Chemnitz am 16.01.2008 und ist damit wirksam geworden.

Unter dieser Voraussetzung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz entwickelt.

Landesentwicklungsplan Sachsen

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 ist die Stadt Chemnitz als Oberzentrum ausgewiesen, der Einzugsbereich seiner regional bedeutsamen Infrastruktur umfasst ca. 600.000 Einwohner. Die Planungsziele des Bebauungsplans stehen im Einklang mit den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge.

Überschwemmungsbereich nach Raumnutzungskarte im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

In der Karte 2 (Raumnutzung) des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge ist das Plangebiet als Teil eines Überschwemmungsbereiches dargestellt.

Bei dem Hochwasserereignis von 2002 wurde aber der Bereich östlich der Kauffahrtei nicht überschwemmt, das davon wiederum östlich gelegene Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans wurde ebenfalls nicht von dem damaligen Hochwasser betroffen (siehe hierzu auch Punkt 2.6 'Hochwasserschutz').

In den Arbeitskarten gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG der Unteren Wasserbehörde ist das Plangebiet nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des in Punkt 1.2 genannten Planungsziels werden im nordwestlichen Teil entlang der Bahnanlagen zwei Baufelder als GI (Industriegebiet) ausgewiesen. Mit Ausnahme des Mischgebietes (MI) nördlich der Zaungasse werden die übrigen Baufelder als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Damit werden vereinzelte, noch im Plangebiet befindliche Wohnhäuser als gewerbliche Baufläche überplant. Diese Wohnhäuser sind aufgrund der gewachsenen Struktur bereits im Bestand vollständig von gewerblichen Bauflächen umgeben und eine dauerhafte bauplanungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung ist nicht vereinbar ist mit dem Planungsziel der Revitalisierung der großflächigen, brachliegenden / untergenutzten Industrie- und Gewerbeflächen in deren direkter Nachbarschaft.

Solange die Wohnnutzung von den Eigentümern aufrechterhalten wird, gelten hier die Regelungen des Bestandsschutzes (siehe auch Punkt 3. 'Maßnahmen zur Umsetzung der Planung'). Ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wurde aber nicht festgesetzt, da eine dauerhafte Festschreibung der Wohnnutzung hier nicht vereinbar ist mit dem o.g. genannten Planungsziel. Zum Teil sind auch einige dieser Wohnhäuser bereits für gewerbliche Zwecke umgenutzt worden.

Der Bereich nördlich der Zaungasse wird als Mischgebiet ausgewiesen, da hier im Bestand bereits eine bedeutende Wohnnutzung vorhanden ist, deren Erhalt bauplanungsrechtlich gesichert werden soll. Aufgrund des Charakters der näheren Umgebung soll hier aber auch eine Errichtung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet auf der einen und dem Mischgebiet und der Wohnnutzung östlich der Annabergerstraße auf der anderen Seite sind in den einzelnen GI- und GE- Baufeldern nur Betriebe zulässig, die die in Punkt 1.4 der Textlichen Festsetzungen festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel, differenziert für tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr), nicht überschreiten.

Ebenfalls zur Konfliktvermeidung mit der Wohnnutzung ist in den Baufeldern GE 3 – GE 5 die Errichtung von Anlagen bzw. Nutzungen, die staubende Güter im Freien umschlagen, lagern oder herstellen, ausgeschlossen.

Größe der Baufelder

Insgesamt werden mit dem Bebauungsplan 115.400 m² als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), 49.360 m² als Industriegebiet (§ 9 BauNVO) und 13.590 m² als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen.

Das zusammenhängende Industrie- und Gewerbegebiet westlich der Paul-Gruner-Straße (GI 1-2 und GE 1-3) hat eine Gesamtfläche von ca. 12,5 ha; davon ca. 4,9 ha als Industriegebiet nach § 9 BauNVO und ca. 7,6 ha Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Die Flächen der weiteren Baufelder betragen: GE 4: 21.840 m², GE 5: 15.730 m² und GE 6 1.720 m².

Bei dem Baufeld GI 3 handelt es sich um eine 'Restfläche', in der z.B., am Eingang zum Industrie- und Gewerbegebiet, die Errichtung einer Hinweis- / Werbestele für diesen Industrie- und Gewerbepark möglich ist.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Zur stadtgebietsweiten städtebaulichen Ordnung der Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt Chemnitz bereits im Jahre 2001 die Studie 'Zentrenkonzeption für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk für die Stadt Chemnitz' erarbeiten lassen (durch die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH) und deren Empfehlungen als Grundlage für das Verwaltungshandeln beschlossen.

Gemäß den Empfehlungen dieser Studie soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur noch in den in der Zentrenkonzeption von 2001 ausgewiesenen A-, B-, C- und D- Zentren zugelassen werden. Die Darstellungen dieser A-, B-, C- und D- Zentren für die Einzelhandelsentwicklung wurden auch in das 'Integrierte Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Chemnitz' von 2002 als Planungsziel übernommen.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte mit dem Gutachten 'Aktualisierung und Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel in der Stadt Chemnitz' eine Fortschreibung des o.g. Zentrenkonzeptes von 2001. Diese Fortschreibung und die aktualisierte 'Zentrenkonzeption 2010' wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 11.10.2006 bestätigt.

Nach diesem aktuellen Beschluss soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² Verkaufsfläche nur noch in den als schutzwürdige Investitions-

vorranggebiete des Einzelhandels ausgewiesenen A-, B-, C- und D- Zentren, entsprechende der 'Zentrenkonzeption 2010', zugelassen werden.

Mit dieser Ordnung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Chemnitz soll sowohl der Gefährdung der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt entgegengewirkt werden als auch die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der in der 'Zentrenkonzeption 2010' ausgewiesenen Nebenzentren für die Nahversorgung gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung des Schwellenwertes von 300 m² Verkaufsfläche bleibt, entsprechend den Empfehlungen des o.g. aktualisierten Gutachtens, die Errichtung von sehr kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (bis maximal 300 m² Verkaufsfläche), den so genannten 'Nachbarschaftsläden' oder 'Convenience Stores', auch außerhalb der in der Zentrenkonzeption festgesetzten A-, B- C- und D- Zentren zulässig. Diese 'Nachbarschaftsläden' sind sowohl in der Fachwelt als auch in der Rechtsprechung als eigenständiger Einzelhandelstyp anerkannt, und aufgrund ihrer geringen Verkaufsfläche werden sie weder als innenstadtrelevant noch als schädlich für die Entwicklung der Nebenzentren angesehen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegen keine der in der 'Zentrenkonzeption 2010' ausgewiesenen A-, B- C- oder D- Zentren. Entsprechend den oben genannten Gründen wird daher im gesamten Plangebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² nicht zugelassen.

Durch diesen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² soll, wie bereits ausgeführt, sowohl der Gefährdung der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt entgegengewirkt werden als auch die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der in der 'Zentrenkonzeption 2010' ausgewiesenen Nebenzentren für die Nahversorgung gewährleistet werden; das nächstgelegene schutzwürdige Investitionsvorranggebiet des Einzelhandels ist das straßenbegleitende D-Zentrum 'Bersndorfer Straße'.

Für die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet gilt der Bestandsschutz.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Revitalisierung dieses altindustriellen Standortes sollen bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ) im Industrie- und Gewerbegebiet die Obergrenzen gemäß des § 17 BauNVO ausgeschöpft werden. Dies bedeutet eine BMZ von 10 und eine GRZ von 0,8 für das Industrie- und Gewerbegebiet und eine GRZ von 0,6 für das Mischgebiet.

Für das Baufeld GE 1 wird eine Gebäudehöhe von bis zu 25 m zugelassen, um hier insbesondere die Errichtung eines Hochregallagers zu ermöglichen. in den übrigen GI- und den GE- Baufeldern werden die Gebäudehöhen auf maximal 12,50 m festgesetzt; dies entspricht, mit Ausnahme der Errichtung von Hochregallagern, dem üblichen Bedarf der festgesetzten Nutzung. Mit dieser Auswahl eines Standortes für ein mögliches Hochregallager und den übrigen maximalen Gebäudehöhen ist die städtebauliche Einfügung des Baugebietes in die nähere Umgebung gewährleistet.

In dem Mischgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend des Bestandes mit maximal drei festgesetzt; ebenso sind die festgesetzte Traufhöhe mit maximal 10 m und die Firsthöhe mit maximal 15 m aus dem Bestand abgeleitet.

Auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise wird aufgrund der Heterogenität des Plangebietes verzichtet, dies ermöglicht auch langfristig eine flexible Nutzung innerhalb der ausgewiesenen Baufelder.

2.3 Erschließung

Für die Erschließung des Plangebietes und des südlich angrenzenden Bereichs bis hin zur Schefelstraße wurde durch den Entwickler selbst ein an der zukünftigen Nutzung des Gebietes, insbesondere zunächst der Baufelder GI 1-2 und GE 1-3, ausgerichteter Masterplan erarbeitet. Das Erschließungskonzept des Bebauungsplans folgt daher im Wesentlichen dem Konzept dieses Masterplans.

Die Bezeichnung der Planstraßen ist ebenfalls übernommen aus diesem Masterplan. Da dieser über einen längeren Zeitraum gewachsen ist, sind die frühere Planstraßen 'A' und 'B' nicht mehr vorhanden, die Bezeichnungen der übrigen Planstraßen wurden aber beibehalten.

Die Planstraßen C und E haben zusammen eine Fläche von ca. 4.700 m², der im Plangebiet liegende Teil der Planstraße D beträgt ca. 1.010 m².

Die Fläche der Paul-Gruner-Straße befindet sich fast vollständig im städtischen Eigentum, hier ist im Verlauf der Straße nur der Erwerb kleinerer Teilflächen zur Arrondierung des Straßenverlaufs notwendig.

Planstraßen C und E, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Haupteerschließung des zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebietes westlich der Paul-Gruner-Straße erfolgt von der Johann-Esche-Straße aus über die während der Planaufstellung bereits neu zu errichtete Gleisquerung außerhalb des Plangebietes.

Von dieser Gleisquerung aus geht nach Osten die Planstraße C als kurze Stichstraße weiter, in deren Verlängerung sich ein Wegerecht für das Betriebsgrundstück der HQM GmbH anschließt; der übrige Teil der westlich der Paul-Gruner-Straße gelegenen Baufelder liegt vollständig im Eigentum des Entwicklers.

Von der Planstraße C zweigt nach Süden, entlang der Bahnanlage, die Planstraße E ab, diese endet zunächst in einer Wendeanlage.

Planstraße D

Durch die Planstraße D soll die Uhlestraße nach Westen verlängert und dann Richtung Norden an die Planstraße E angebunden werden. Damit wird zum einen die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes weiter optimiert, und zum anderen besteht über die Planstraße D / Uhlestraße die Möglichkeit einer direkten Anbindung des VW-Motorenwerkes an die B 95.

Der Verlauf der Planstraße D liegt entsprechend des o.g. Masterplans des Entwicklers nur teilweise im Plangebiet. Westlich wird hierfür eine Teilfläche der DB AG benötigt, im Süden eine Teilfläche des angrenzenden Gewerbebetriebes, hier müsste auch eine Halle dieses Betriebes abgebrochen werden.

Auf einer entsprechenden Erweiterung des Plangebietes wurde daher verzichtet, da durch die notwendigen Verhandlungen eine größere Verzögerung des Aufstellungsverfahrens zu erwarten wäre; durch die Planstraße E mit ihrer Wendeanlage ist die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes bereits gesichert.

Für das Gebiet südlich des vorliegenden Bebauungsplanes bis zur Scheffelstraße ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans vorgesehen, mit dem dann auch die o.g. Planstraße D, abgestimmt auf den vorliegenden Bebauungsplan, weitergeführt werden soll.

Mit dem Bau der Planstraße D wird zusätzlich auch ein Ausbau des Knotenpunktes Uhlestraße / Annaberger Straße, mit einer zusätzlichen Linksabbieger Spur aus Richtung Süden, notwendig. Das hierfür benötigte Baurecht bzw. der Flächenerwerb soll ebenfalls durch den zweiten Bebauungsplan geregelt werden.

Paul-Gruner-Straße

Innerhalb des Plangebietes ist die Paul-Gruner-Straße für den KFZ-Verkehr zurzeit nur als Einbahnstraße in nördlicher Richtung befahrbar. Mittel- bis langfristig soll dieser Abschnitt der Paul-Gruner-Straße für einen 2-Richtungs-Verkehr ausgebaut werden. Hierzu liegt bereits eine Vorplanung mit Stand von April 2002 vor.

Mit diesem Ausbau soll insbesondere die Erschließung der Baufelder GE 4-5 verbessert werden, die Haupteerschließung der Baufelder GI 1-2 und GE 1-3 soll weiterhin über die Planstraßen C / E und über die Planstraße D / Uhlestraße erfolgen; damit soll einer zu starken Belastung der Paul-Gruner-Straße, insbesondere im Bereich des Mischgebietes, durch gewerblichen Verkehr entgegengewirkt werden. Die Paul-Gruner-Straße erhält daher in ihrem gesamten Verlauf innerhalb des Plangebietes entlang der Westseite nur eine Zufahrtsmöglichkeit in das Industrie- und Gewerbegebiet.

Anschlussgleis

Das Plangebiet wurde bereits während der Planaufstellung mittels des neuen Anschlussgleises an das Schienennetz der DB AG angebunden.

In Höhe der Wendeanlage, direkt angrenzend an die Straßenverkehrsfläche, wurde dabei eine öffentlich zugängliche Ladestelle für das Gleis erstellt. Die Fläche dieser Ladestelle befindet sich nur teilweise im Plangebiet, der übrige Teil liegt auf der Bahnfläche.

Durch den Entwickler dieses Industrie- und Gewerbegebietes wurde das Anschlussgleis als privates Gleis weiter Richtung Norden in das Baufeld GI 1 verlängert.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Das Plangebiet ist von Osten her sehr gut durch den Öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. In der Annaberger Straße verkehren mehrere Straßenbahnlinien, u.a. auch die Linie Chemnitz – Stollberg des Chemnitzer Modells, mit Haltestellen an der Erdmannsdorfer Straße und der Uhlestraße. Zusätzlich verkehren dort auch die Regionalbusse der Linien 210 (Chemnitz – Annaberger-Buchholz – Kurort Oberwiesenthal) und 211 (Chemnitz - Zwönitz – Schwarzenberg). Die Zugangsstelle für diesen Regionalverkehr befindet sich an der Annaberger Straße / Scheffelstraße.

Entwässerung

Das Plangebiet ist abwassertechnisch bereits erschlossen, aufgrund der Nutzungsintensivierung ist aber die Errichtung neuer Entwässerungsanlagen notwendig.

Die Regenwasserentwässerung erfolgt über Regenwasserkanäle in den Planstraßen E und C und in der Johann-Esche-Straße direkt in die Chemnitz.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Schmutzwasserkanal in der Planstraße C der an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Johann-Esche-Straße angebunden wird.

2.4 Grünordnungsplanung

Zur Beachtung der grünordnerischen Belange wurde der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 96/26 'Paul-Gruner-Straße' mit Datum vom 14.02.2006 erarbeitet, dessen Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen in dem Bebauungsplan weitestgehend berücksichtigt wurden.

2.4.1 Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Umweltschutz

Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt im gewerblich geprägten Stadtteil Altchemnitz. Das Gebiet zwischen Bahnlinie und Paul-Gruner-Straße ist überwiegend mit Gewerbegebäuden aus der II. Hälfte des 19. Jahrhunderts und der I. Hälfte des 20. Jahrhunderts bebaut. Zwischen den Gebäuden sind kleinere und größere Grünbereiche mit z.T. 60 bis 80 jährigem Baumbestand vorhanden. Optisch wirkt vor allem der nördliche Plangebietsteil gut durchgrünt. Die Kleingartenanlage hat einen wesentlichen Anteil daran.

Die Fläche zwischen Paul-Gruner-Straße und Annaberger Straße wird durch eine gemischte Bebauung geprägt. Altbaumbestand ist nur wenig vorhanden. Baumneupflanzungen erfolgten auf den Grundstücken, die in den letzten Jahren neu bebaut wurden.

Auf den seit einigen Jahren ungenutzten Grundstücken nördlich der Uhlestraße ist flächiger Gehölzaufwuchs entstanden.

Klima

Das Gebiet gehört zum Gewerbe/Industrie-Klimatop und wird durch dichte Bebauung geprägt, das bedeutet Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit, erhebliche Windfeldstörungen sowie Emissionen durch hohes Verkehrsaufkommen.

Als Leitbild und vorrangige Ziele sind für die Raumeinheit Chemnitz-Mitte im Landschaftsplan festgeschrieben: "Sicherung und Erhöhung Grünflächenanteil insbesondere durch grünordnerische Maßnahmen in Gewerblichen Bauflächen." Zur Verbesserung des Kleinklimas sind in stark bebauten Gewerbegebieten Maßnahmen zur Erhöhung des Grünanteils durch Schaffung von Vegetationsflächen, Fassaden- und Dachbegrünungen erforderlich.

Geologie, Boden

Das Plangebiet gehört zum Naturraum Erzgebirgisches Becken, dem Chemnitzer Terrassenriedel und geologisch zu den Leukersdorfer Schichten.

An Gesteinen sind Sedimente des Rotliegenden mit Lößlehmauflagen und Auesedimente vorhanden. Die Böden bestehen aus Lößfahlerden und Braunerden, z.T. Staugleye. Im südlichen Teil überwiegt der Flussschotter mit Auelehmüberdeckung.

Wasserhaushalt

Grundwasser-Messdaten liegen für das Gebiet nicht vor. Aufgrund der Lage des Standortes in der Talaue der Chemnitz (zentrale Druckentlastungszone) und dem hier verbreiteten Talgrundwasserleiter in der rolligen fluviatilen Talsedimenten ist hier aber mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Das Talgrundwasser unterliegt je nach Niederschlagssituation jahreszeitlich bedingten Schwankungen. In Altbohrungen wurden Grundwasserabstände zwischen 1,40 m unter GOK (Geländeoberkante) und 3,80 m unter GOK ausgewiesen. Für die anschließenden Planungsphasen werden daher zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standorts Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

Oberflächenwasser sind im Gebiet nicht vorhanden. Zur Chemnitz besteht ein Abstand von durchschnittlich 350 m.

Kultur- und sonstige Sachgüter

In dem Plangebiet standen bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens insgesamt 15 Gebäude unter Denkmalschutz. Im Rahmen der bereits begonnenen Revitalisierung des Gebietes westlich der Paul-Grüner-Straße musste davon, mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde, ein Großteil abgebrochen werden. Inwieweit die noch bestehenden Kulturdenkmale dauerhaft erhalten werden können, kann erst in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren (Bauanträge, Abbrucharträge) in Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden festgestellt werden.

Biotoppotenzial

Vogelschutz- und FFH - Gebiete sowie geschützte Biotope nach § 26 SächsNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Gewerbebrache wird zwischen der Zufahrt zum Flurstück 229/3 und der nördlich gelegenen Kleingartenanlage in einer Tiefe von bis zu 100 m parallel zur Paul-Gruner-Straße durch flächigen Altbaumbestand geprägt. Dieser Bestand aus überwiegend einheimischen Laubbäumen bietet Lebensraum für zahlreiche Tierarten und hat wichtige Funktionen für das Kleinklima, wie Frischluftproduktion, Temperatursenkung, Bindung von Staub sowie als Trittsteinbiotop.

Außerdem sind die günstige Beeinflussung des Wasserhaushaltes durch Wasserrückhaltung, Verdunstung und Grundwasserneubildung zu nennen. Der Gehölzbestand gliedert das Plangebiet und fügt es in die Umgebung ein.

Die Kleingartenanlage hat ebenfalls einen ökologischen Wert für das Kleinklima, den Wasserhaushalt sowie den Biotopverbund.

Zwischen Paul-Gruner-Straße und Annaberger Straße ist der Bestand an Altbäumen geringer. Baumneupflanzungen erfolgten auf den Grundstücken, die in den letzten Jahren neu bebaut wurden.

Auf den seit einigen Jahren ungenutzten Grundstücken nördlich der Uhlestraße ist flächiger Gehölzaufwuchs entstanden, der teilweise bereits unter die Baumschutzsatzung fällt.

2.4.2 Ermittlung und Bewertung von Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe

Gemäß § 8 Abs. 1 SächsNatSchG werden Eingriffe wie folgt definiert:

"Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können."

Da das Plangebiet mit Ausnahme der Kleingartenanlage größtenteils bebaut und versiegelt ist, liegt nach § 8 Abs. 1 SächsNatSchG kein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Die Bebauung der Kleingartenanlage mit einer Fläche von ca. 0,75 ha, davon etwa 500 m² (Verkehrswege zu 50%), versiegelt, stellt einen Eingriff nach § 8 Abs.1 SächsNatSchG dar, der entsprechend § 1a BauGB auszugleichen ist.

Konfliktanalyse; ökologische Risikobeurteilung

Eingriff; Konfliktschwerpunkt	Grad der Neubelastung; ökologisches Risiko	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Risiken	Verbleibende Neubelastung; Restrisiko
Biotoppotential			
Verlust von Einzelbäumen (wertvolle Laubbäume)	Hoch (Stufe III)	Grünordnerische Maßnahmen: Erhalt prägender Einzelbäume Festsetzungen von Baumneupflanzungen	Mittel (Stufe II)
Nachhaltige Beanspruchung von Biotoptypen und Strukturen mit mittlerer Schutzwürdigkeit, hier - flächiger Gehölzaufwuchs, - Sukzession, - gehölzreiche Nutz- und Ziergärten	Mittel (Stufe II)	Grünordnerische Maßnahmen: Pflanzung von Bäumen und Sträuchern	Gering - Mittel (Stufe I - II)
Landschafts- / Ortsbild; Erholungspotential			
Veränderung der visuellen Qualität; Verlust von Ortsbildprägendem Baumbestand.	Hoch (Stufe III)	Grünordnerische Maßnahmen: - Erhalt prägender Einzelbäume - teilw. Erhalt des Rahmengrüns - Sicherung eines Mindestmaßes an innerer Durchgrünung (Stellplatzbegrünung)	Mittel (Stufe II)
Verlust von erholungswirksamen Flächen hier: ältere Kleingartenanlage mit gehölzreichen Nutz- und Ziergärten	Hoch (Stufe III)	Bereitstellung von Gartenland	Mittel (Stufe II)
Klimapotential			
Verlust von Flächen mit klimarelevanter Bedeutung für das Mikroklima dieses Gebietes	Mittel (Stufe II)	Festsetzung von Baumneupflanzungen Überstellung von Stellplätzen mit großkronigen Bäumen	Gering (Stufe I)
Bodenpotential			
Vollständiger Verlust der vielfältigen Bodenfunktionen auf den neu bebauten und versiegelten Flächen	Hoch (Stufe III)	Grad der Versiegelung gering halten Schutz des Oberbodens während der Bauphasen und Wiederverwendung	Mittel bis Hoch (Stufe II - III) Trotz Maßnahmen kommt es zur Mehrversiegelung
Wasserpotential			
Erhöhter Oberflächenabfluss durch Bebauung und Befestigung offener Bodenflächen	Mittel (Stufe II)	Grad der Versiegelung bei Oberflächengestaltung gering halten	Gering (Stufe I)

2.4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Bereich von ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je 6 Stellplätze ein Baum der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Stammumfang bei der Pflanzung in 1 m Höhe: mind. 12/14 cm).

Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen haben eine gestalterische (Gliederung) und durch Beschattung und Verdunstung eine kleinklimatische Funktion

Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

In dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Pflanzstreifen an der Paul-Gruner-Straße ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten, die Bereiche ohne Baumbestand sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenauswahllisten 1 und 2, auf je 12 m Länge mindestens 1 Baum (Stammumfang bei der Pflanzung in 1 m Höhe: mind. 12/14 cm), dauerhaft zu bepflanzen.

Im Bereich von überwiegend bebauten und versiegelten Flächen haben Bäume durch Sauerstoffproduktion, CO₂-Aufnahme, Staubbindung, Verdunstung eine kleinklimatische Funktion. Sie dienen der Gestaltung des Gebietes sowie als Lebensraum für Vögel und Insekten. Bevor neu gepflanzte Bäume die ökologische Wirksamkeit eines Altbaumes erreichen, vergehen Jahrzehnte, deshalb kommt der Erhaltung von Altbäumen besondere Bedeutung zu.

Darüber hinaus dient dieser Pflanzstreifen, insbesondere durch die vorhandenen bereits groß gewachsenen Bäume, zur Gliederung des Gebietes und als optische Abschirmung zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet und dem Mischgebiet. Neben der ökologischen Funktion kommt diesem Grünstreifen daher auch eine sehr große stadtgestalterische Bedeutung zu.

2.4.4 Auswirkungen der Planung, Ausgleich / Minimierung

Über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz ist entsprechend § 21 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren (§ 21 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Da das Plangebiet bereits bebaut und überwiegend versiegelt ist, kommt die Eingriffsregelung nur für den Bereich der Kleingartenanlage zur Anwendung.

Um den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden, wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen sowie Baumbestand zur Erhaltung festgesetzt.

Mit der Planung des Gebietes als gewerbliche Baufläche wird für den Wegfall der Kleingartenanlagen mit einer Größe von 7.500 m² eine Ersatzfläche auf den Flurstücken 300, 301 Gemarkung Altchemnitz (Eigentümer: Privat) und dem Flurstück 2863/1 Gemarkung Chemnitz (Eigentümer: Stadt Chemnitz) ausgewiesen. Die Ersatzfläche (siehe Abbildung) hat eine Größe von etwa 12.500 m². Dabei handelt es sich um brach liegende Kleingärten.



Als Verringerungsmaßnahme zum Ausgleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser erfolgte die Darstellung der Ersatzfläche im Flächennutzungsplan als „Grünfläche, Dauerkleingärten“.

Für den Biotopverbund hat die Fläche auf Grund ihrer Isoliertheit eine Bedeutung als Trittsteinbiotop mit einem mittleren ökologischen Wert.

Die Verlagerung bzw. Aufgabe der Dauerkleingartenanlage „Süd-West“ sowie die Vorbereitung der Ersatzfläche für die betroffenen Pächter der Kleingartenanlage werden unter Beteiligung des Kleingartenbeirates vertraglich zwischen dem Investor sowie den Pächtern geregelt.

2.5 Immissionsschutz

Auch bei der Reaktivierung von Gewerbebrachen sind potentielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen und unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums zu bewältigen.

Um den Belangen des Lärmschutzes gerecht werden zu können, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durch die Stadt Chemnitz der 'Bericht zur Schallimmissionsprognose – Gewerbegebiet Paul-Gruner-Straße' mit Stand vom 20.03.2005 erstellt.

Der Schallimmissionsprognose lag ein Erschließungskonzept zugrunde, welches im weiteren Verfahren nicht mehr beibehalten wurde. Die Baufelder-Aufteilung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs folgt aber weitestgehend dem alten Erschließungskonzept, so dass die Aussagen der Prognose auch für den vorliegenden Entwurf voll gültig sind.

Immissionsprognose / Kontingentierung der Emissionen

Im Bereich der von der Planung betroffenen schutzwürdigen Nutzungen wurden 5 Immissionsorte innerhalb des Plangebietes, im Mischgebiet nördlich der Zaungasse, und 15 Immissionsorte außerhalb des Plangebietes untersucht.

Die außerhalb des Plangebietes liegenden Immissionsorte an der Annaberger Straße, Uhlestraße und der Paul-Grüner-Straße wurden dabei als Mischgebiet eingestuft, der Immissionsort an der Comeniusstraße wurde als allgemeines Wohngebiet betrachtet.

Nach der Schallimmissionsprognose werden bei vollständiger Besiedelung der gewerblichen Bauflächen und Ausschöpfung der GI- und GE-typischen emittierten Schallleistung nach DIN 18005 bei GI-Flächen von 65/65 dB(A)/m² tags/nachts und GE-Flächen von 60/60 dB(A)/m² tags/nachts an den untersuchten Immissionsorten in der Umgebung die Orientierungswerte vor allem im Nachtzeitraum nicht eingehalten. Zur Tageszeit kommt es nur an einem Immissionsort im geplanten MI-Gebiet zur Überschreitung des Orientierungswertes.

Zur Beseitigung des im Rahmen der Bauleitplanung bestehenden Konfliktes wurde eine Emissionskontingentierung für die Tages- und Nachtzeit durchgeführt. Maßgebend für die Kontingentierung der Flächen vor allem im Nachtzeitraum ist die Nähe der Wohnbebauung östlich der Annaberger Straße, die Wohnbebauung an der Paul-Grüner-Straße (nördlich des Plangebietes) und das geplante MI-Gebiet mit bestehender Wohnbebauung.

Mit den ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) für die einzelnen gewerblichen Baufelder wird die Einhaltung der Orientierungswerte im schutzbedürftigen Umfeld gesichert. Die geringen Überschreitungen der Orientierungswerte zur Nachtzeit für den Immissionsort Annaberger Straße 173 und im geplanten MI-Gebiet (Immissionsort Zaungasse-West) von 0,4 dB(A) bzw. 0,5 dB(A) werden toleriert. Eine weitere Emissionskontingentierung der Baufelder für die Nachtzeit wurde nicht durchgeführt.

Bei späteren anlagenbezogenen Schallimmissionsprognosen, deren Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 erfolgt, gelten die festgesetzten IFSP als eingehalten, wenn der anlagenbezogene Immissionsanteil an den maßgebenden Immissionsorten die im Rahmen der Kontingentierungsberechnung ermittelten Teilbeurteilungspegel aus Anlage 3.3 und 3.5 der Schallimmissionsprognose nicht überschreitet.

Das schließt nicht aus, dass einzelne Schallquellen auch geräuschintensiver sein können, sofern deren Emission durch Abschirmung / Einhausung auf dem eigenen Grundstück oder Baufeld, oder bei zeitlich begrenztem Betrieb, nicht in diesem Maße immissionswirksam wird bzw. das der Anlage zugewiesene Immissionskontingent nicht überschreitet.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissions- und Immissionskontingente erfolgt im Genehmigungsverfahren in Anwendung der DIN 456891, Pkt.5 (Entwurf).

Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln

Um die Einhaltung der Orientierungswerte in dem schutzbedürftigen Umfeld zu gewährleisten, wird mit dem Bebauungsplan eine Kontingentierung mittels immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die einzelnen Baufelder festgesetzt:

	<u>tags (6.00 – 22.00 Uhr)</u>	<u>nachts (22.00 – 6.00 Uhr)</u>
GI 1:	65 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²
GI 2:	65 dB(A)/m ²	52 dB(A)/m ²
GE 1:	60 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²
GE 2:	60 dB(A)/m ²	48 dB(A)/m ²
GE 3:	58 dB(A)/m ²	42 dB(A)/m ²
GE 4:	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²
GE 5:	58 dB(A)/m ²	42 dB(A)/m ²
GE 6:	60 dB(A)/m ²	50 dB(A)/m ²

Bei dieser Emissionskontingentierung der einzelnen Baufelder wurde davon ausgegangen, dass den Baufeldern im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes höhere Emissionen zugestanden werden sollen, als den Baufeldern, die den schutzbedürftigen Nutzungen am nächsten liegen.

Für die beiden GI-Baufelder ergeben sich dadurch nur für den Nachtzeitraum Beschränkungen; mit Ausnahme der beiden GE- Baufelder GE 3 und GE 5 trifft dies auch für die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Baufelder zu.

Mit der Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel bleibt daher der Charakter und die Nutzbarkeit der Industrie- und Gewerbebaufelder gewahrt.

Maßnahmen zum passiven Schallschutz

Neben den o.g. Geräuschimmissionen des Industrie- und Gewerbegebietes sind auch die Verkehrslärmimmissionen bei der Planung zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation (Verkehrslärmimmission) wurde der Schallimmissionsplan Chemnitz (SIP) herangezogen. Es wurde ermittelt, dass eine lärmrelevante Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm der Annaberger Straße zu verzeichnen ist, die aber einer Entwicklung des Mischgebietes und der gewerblichen Bauflächen nicht entgegensteht.

Am Rand der Baufelder an der Annaberger Straße wurden Lärmpegelwerte tags von 70-75 dB(A) und nachts von 60-65 dB(A) ermittelt. Der Verkehrslärm der anderen Straßen spielt für das Plangebiet keine Rolle.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65/55 dB(A) tags/nachts für Gewerbegebiete und von 60/50 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete überschritten werden. Für den kritischeren Nachtzeitraum werden im GE 4 und 5 bis in eine Plangebietstiefe von 25 m von der östlichen Baugrenze und im MI-Gebiet bis in eine Plangebietstiefe von 50 m von der östlichen Baugrenze die Orientierungswerte nicht eingehalten.

In diesen Bereichen der genannten Baufelder sind für die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen und für die im Mischgebiet zulässigen Wohnungen sowie für besonders ruhebedürftige Büro- und Arbeitsräume nach § 6 Abs. 2 Nr.

1 und 2 BauNVO die Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.3 zu Maßnahmen des passiven Schallschutzes im Plan aufgenommen wurden.

Schutz vor Staubimmissionen

Mit dem Ausschluss von Anlagen bzw. Nutzungen, die staubende Güter im Freien umschlagen, lagern oder herstellen, soll gewährleistet werden, dass die mit diesen Nutzungen verbundenen Staub- und Feinstaubemissionen die lufthygienische Situation der östlich des Plangebietes liegende Wohnnutzung sowie der innerhalb des Plangebietes liegende Mischgebietsnutzung nicht verschlechtern. Derartige gewerbliche Nutzungen können auf Grund ihrer Staubimmissionen in der Nachbarschaft zum Wohnen besonders konfliktträchtig sein.

2.6 Hochwasserschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein Überschwemmungsgebiet gemäß § 100 SächsWG, es wurde von dem Hochwasser vom August 2002 nicht betroffen.

In dem „Hochwasserschutzkonzept Nr. 27 (Los 3) Anlage 7.3 – Überschwemmungslinie HQ 100 - Ist-Zustand“ werden aber Teilflächen entlang der Paul-Gruner-Straße als 'überflutungsgefährdet' dargestellt. Entsprechend den Berechnungen zu dem Hochwasserschutzkonzept Nr. 27 für ein zukünftiges Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HQ 100) werden dabei Teilflächen entlang der Paul-Gruner-Straße mit 'niedriger' bis 'niedriger bis mittlerer' Intensität überflutet.

Dies wird damit begründet, dass bei dem Hochwasser von August 2002 ('Jahrhunderthochwasser' = HQ 100) die Brücke an der Scheffelstraße gebaut und dadurch der Durchflussquerschnitt im Brückenbereich eingeschränkt wurde. Diese Einschnürung erzeugte einen Aufstau oberhalb der Brücke, der vermutlich eine Überflutung der Straße Kauffahrtei und des Binnenlandes oberhalb des Wehres verhindert hat.

Zur Realisierung des Schutzzieles HQ 100 im Rahmen des Hochwasserschutzprogramms des Freistaates Sachsen ist daher, nach dem gegenwärtigen Stand der Planung, zur Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Nr. 27 als Maßnahme 1.5 in Höhe des VW-Werkes eine Erhöhung der Ufermauer am rechten Ufer der Chemnitz vorgesehen, ab dem Wehr St. 34+248 bis kurz Unterhalb der Brücke Scheffelstraße (St. 34+696).

Nach der Realisierung dieser Maßnahme ist das Plangebiet bis zum HQ 100 = 173,5 m³/s ('Jahrhunderthochwasser', Wiederkehrintervall von 100 Jahren) hochwassersicher. Bei einem Hochwasser mit einem höheren Wiederkehrintervall als 100 Jahre sind die Flächen entlang der Paul-Gruner-Straße überflutungsgefährdet.

Die Genehmigungsplanung für das Hochwasserschutzkonzept soll bis Ende des Jahres 2007 vorliegen. Die wasserrechtliche Zulassung der Hochwasserschutzmaßnahmen wird dann durch eine Planfeststellung erfolgen. Zum Ausführungszeitraum liegen derzeit noch keine Informationen vor.

2.7 Altlasten

Aufgrund der altindustriellen Vornutzung sind großflächige Bereiche des Plangebietes im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert (siehe unten stehende Übersicht). Aufgrund des vorhandenen Kenntnisstandes kann unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen davon ausgegangen werden, dass hier keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind, und dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten sind.

Für die drei Altstandorte 'Paul-Gruner-Straße 56', 'Annaberger Straße 118' und Annaberger Straße 126-136' wurde vorsorglich im Auftrag der Stadt Chemnitz durch das Ing.-Büro Hartwig & Ingenieure jeweils eine Historische Erkundung durchgeführt.

Nach diesen Gutachten vom 11.12.2006 ergeben sich für die Altstandorte 'Paul-Gruner-Straße 56' und 'Annaberger Straße 118' bezüglich der geplanten Nutzung als Gewerbestandort keine Konflikte, eine Kennzeichnung dieser Flächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Für den Altstandort 'Annaberger Straße 126-136' waren zu dem Gutachten vom 11.12.2006 Nacharbeiten erforderlich, diese wurden mit der Historischen Erkundung des Altstandortes mit Stand vom 16.04.2007 vorgelegt. Dazu stellt das Regierungspräsidium Chemnitz mit Schreiben vom 24.07.2007 fest, dass eine weiterführende Orientierende Untersuchung am Standort als derzeit nicht notwendig erachtet wird. Bei zukünftigen Arbeiten in diesem Bereich sind eventuelle Aufschlüsse des Untergrundes (Baugruben) durch die zuständige Behörde zu überprüfen.

Ergänzend zu diesen drei Gutachten gibt die nachfolgende Tabelle einen Überblick über den weiteren vorhandenen Kenntnisstand und die Handlungserfordernisse an den Altlastenverdachtsflächen im B-Plangebiet.

Übersicht über Altlastenverdachtsflächen im B-Plan Gebiet

Altstandort/- ablagerung	SALKA-Nr.	vorhandene Unterlagen	Sachstand Handlungserfordernis
Mechanik- und Schmiertechnik Paul-Grüner Str. 66	6127 0443	FEB, Rückbaubericht IB Schäder Wibel Leinenkugel GmbH von 01/1998	aus dem SALKA <i>entlassen</i>
Federnwerk Annaberger Str. 138	6127 0588	FEB, hE IB ergo Umweltinstitut GmbH von 01/1997	im SALKA <i>belassen</i> , HB bei Nutzungsänderung (aber nicht vorgese- hen, weiterhin gewerblich genutzt)
FRZ Trikot/ Met- te's Mühle Paul-Grüner-Str. 56	6127 0123	FEB	aus Nutzung ergeben sich keine ALVF; hE Prio. 3
Mechanik TRI- OMED Annaberger Str. 126-136	6127 0123	FEB	aus Nutzung ergeben sich keine ALVF; hE Prio. 3; HB bei Nutzungsänderung (aber nicht vorgesehen, weiterhin gewerblich genutzt)
Fahrzeugelektrik / Pöge Paul-Grüner Str. 52-56	6147 0719	FEB, hE IB ergo Umweltinstitut GmbH von 01/1997, Bericht M-043/2005 „Deklarationsana- lytik für potentielle Aushubmassen; Kernfläche“, analytec Dr. Steinhau GmbH vom 24.06.2005, Bericht M-044/2005 „Deklarationsana- lytik für potentielle Aushubmassen; Bereich HQM“, analytec Dr. Steinhau GmbH vom 20.06.2005, Detailuntersuchung eines MKW- Schadens auf der Fläche „metaWERK“ in Chemnitz, Bereich EFZ; analytec Dr. Steinhau GmbH vom 17.11.2005	Im Zuge des Rückbaus wurden Kontamina- tionsbereiche entsorgt. Kein weiterer HB → keine weitere oU erforderlich; Empfehlung: im SALKA <i>belassen</i>
Seifenfabrik Annaberger Str. 118	6127 0138	FEB	wegen der gehandhabten Stoffe und der geringen Mengen derzeit kein HB gesehen → hE Prio. 3; Empfehlung: im SALKA <i>belassen</i>
Strickmaschinen- bau / Maschinen- fabrik C.H. Weiß- bach Paul-Grüner Str. 46a	6147 0505	FEB, hE IB C&E GmbH von 04/1997, Bericht M-043/2005 „Deklarationsana- lytik für potentielle Aushubmassen; Kernfläche“, analytec Dr. Steinhau GmbH vom 24.06.2005, Bericht M-044/2005 „Deklarationsana- lytik für potentielle Aushubmassen; Bereich HQM“, analytec Dr. Steinhau GmbH vom 20.06.2005, Detailuntersuchung eines MKW- Schadens auf der Fläche „metaWERK“ in Chemnitz, Bereich EFZ; analytec Dr. Steinhau IGmbH vom 17.11.2005	Im Zuge des Rückbaus wurden Kontamina- tionsbereiche entsorgt. Kein weiterer HB → keine weitere oU erforderlich; Empfehlung: im SALKA <i>belassen</i>
Mittelmühlgraben	6117 0076	FEB, hE IB Energie & Umwelt GmbH von 08/1993	im SALKA <i>belassen</i> kein HB → nur abfallrechtliche Bedeutung
Gießerei Annaberger Str. 114	6127 0193	FEB	→ hE Prio. 3; Empfehlung: im SALKA <i>belassen</i> HB bei Nutzungsänderung (aber nicht vor- gesehen, weiterhin gewerblich genutzt)
Vakuummaschi- nen zwischen Annaberger Str. u. Paul-Grüner-Str.	6127 0717	FEB, Sanierungsbericht	heute Wohnpark „Hesse“, aus dem SALKA <i>entlassen</i>
Elektroapparate / Autoreparatur Paul-Grüner Str. 47	6127 0464	FEB, hE IB M&S Umweltprojekt GmbH von 10/1998, oU von 01/2004	im SALKA <i>belassen</i> , kein HB
KFZ-Reparatur und Maschinen- fabrik Annaberger Str. 110	6127 0463	FEB, hE IB M&S Umweltprojekt GmbH von 10/1998, oU von 01/2004	im SALKA <i>belassen</i> , kein HB

Bei Baumaßnahmen sind, nach dem jetzigen Wissensstand gegebenenfalls mögliche Kontaminationen des Bodens oder der Bausubstanz als abfallrechtliches Problem zu bewerten und solche Materialien entsprechend dem Kreislauf- wirtschaft- / Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu entsorgen.

2.8 Denkmalschutz

In dem Plangebiet standen bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens insgesamt 15 Gebäude unter Denkmalschutz. Im Rahmen der bereits begonnenen Revitalisierung des Gebietes westlich der Paul-Grüner-Straße musste davon, mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde, ein Großteil abgebrochen werden. Inwieweit die noch bestehenden Kulturdenkmale dauerhaft erhalten werden können, kann erst in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren (Bauanträge, Abbrucharträge) in Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden festgestellt werden.

2.9 Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich, mit Ausnahme der Kleingartenanlage, um ein bereits baulich genutztes Gebiet, das als Innenbereich zu beurteilen ist. Mit der Planung sollen die zum großen Teil brachliegenden oder untergenutzten altindustriellen Flächen einer Revitalisierung zugeführt werden; während der Planaufstellung werden bereits zwei großflächige Neuansiedlungen realisiert.

Wie in Punkt 2.4.2 ausgeführt findet die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB hier nur für den Bereich der Kleingartenanlage Anwendung, da das Plangebiet ansonsten bereits bebaut und überwiegend versiegelt ist.

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden, in Abwägung zu den geplanten Nutzungen, durch die grünordnerische Festsetzungen berücksichtigt.

Die Überplanung der Kleingartenanlage wird durch die Wiedernutzung und dauerhafte Sicherung einer derzeit brachliegenden Kleingartenanlage an der Heinrich-Lorenz-Straße kompensiert; die Verlagerung erfolgt in Abstimmung mit den Nutzern der überplanten Kleingartenanlage.

Die Belange der schutzwürdigen Wohnnutzungen östlich der Annaberger Straße und nördlich der Zaungasse werden durch die differenzierte Ausweisung von GI- Flächen und GE- Flächen mit, entsprechend der Schallimmissionsprognose unterschiedlichen, Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln berücksichtigt.

Mit der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die einzelnen GI- und GE- Baufelder, gemäß den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose, werden die Belange der umliegenden Wohnnutzungen entsprechend der geltenden Orientierungswerte berücksichtigt.

Darüber hinaus ist das Verkehrskonzept so angelegt, dass die Haupteerschließung des revitalisierten Industrie- und Gewerbegebietes von Westen her erfolgt bzw. mit einer ergänzenden Planung später zusätzlich von Süden, so dass die Mischgebietsnutzung im nördlichen Teil des Plangebietes weitestgehend von dem neuen Gewerbeverkehr nicht berührt wird.

3. Maßnahmen zur Umsetzung der Planung und Kostenschätzung

Die Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans sind zum großen Teil bereits schon parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans wurden auch schon zwei großflächige Neubauvorhaben erstellt. Dazu erfolgten im Bereich der Baufelder GI 1-2 und GE 2-3 umfangreiche Abbrucharbeiten, wobei auch, mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde, mehrere Kulturdenkmale abgebrochen werden mussten.

Ebenfalls parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden bereits die Planstraßen C und E und deren Anbindung an die Johann-Esche-Straße (über das Bahngleis) fertig gestellt. Durch diese Baumaßnahmen ist das Plangebiet nun an die Kauffahrtei, und darüber im Verlauf des weiteren vorhandenen Straßennetzes an den Südverbund angebunden. Damit ist die durch den Bebauungsplan geplante Erschließung dieses revitalisierten Industrie- und Gewerbegebietes von Westen her umgesetzt.

Zusätzlich zu diesen Erschließungsmaßnahmen wurde auch das geplante neue Anschlussgleis bereits fertig gestellt, so dass die Erschließung dieses Gebietes, für den Gütertransport, auch über die Schiene gewährleistet ist.

Die öffentlichen Verkehrsflächen für die Planstraße D sind im vorliegenden Bebauungsplan zunächst als Vorhalteflächen festgesetzt. Der Bau der Planstraße D kann erst im Zusammenhang mit einem weiteren, noch zu erstellenden Bebauungsplan für den südlich angrenzenden Bereich bis zur Scheffelstraße realisiert werden. Zur Weiterführung der Planstraße D in diesem neuen Bebauungsplan wird eine Inanspruchnahme von Flächen des südlich angrenzenden Unternehmens und von der DB AG notwendig. Dieser Flächenerwerb soll dann im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern getätigt werden.

Der Ausbau der Paul-Gruner-Straße für den 2-Richtungsverkehr ist mittel- bis langfristig vorgesehen, eine konkrete Kostenschätzung liegt daher noch nicht vor. Nach einer ersten Grobschätzung werden dafür Kosten in Höhe von ca. 500.000 € veranschlagt.

Überplanung von Wohnhäusern als gewerbliche Baufläche

In Punkt 2.1 wurde ausgeführt, dass mit dem Bebauungsplan vereinzelte, noch im Plangebiet befindliche Wohnhäuser als gewerbliche Baufläche überplant. Ein dauerhafter Erhalt dieser Wohnnutzungen ist mit dem Planungsziel der Revitalisierung der großflächigen, brachliegenden / untergenutzten Industrie- und Gewerbeflächen in deren direkter Nachbarschaft nicht vereinbar.

Durch den Entwickler des Industrie- und Gewerbegebietes westlich der Annaberger Straße wurde bereits die Absicht bekundet, diese Immobilien aufzukaufen, um seine geplanten, großflächigen Gewerbeansiedlungen realisieren zu können.

Eine Inanspruchnahme im Sinne einer Enteignung dieser Flächen durch die Stadt Chemnitz ist aber nicht vorgesehen. Die betroffenen Immobilien können von den jetzigen Eigentümern auch wahlweise selbst gewerblich genutzt oder für eine gewerbliche Nutzung veräußert werden, bzw. es kann, im Rahmen des Bestandsschutzes, auch eine Wohnnutzung weiter bestehen bleiben. Insofern werden hierdurch keine Kosten für den Flächenerwerb für die Stadt Chemnitz zukommen, ebenso sind durch die Festsetzung der Flächen als 'Gewerbegebiet' keine Planungsschadener-

satzansprüche an die Stadt Chemnitz zu erwarten. Ein Teil der Wohnnutzungen wurde auch bereits, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans, für gewerblichen Nutzungen umgenutzt.

Falls trotzdem Planungsschadenersatzansprüche gestellt werden sollten, sind diese gemäß § 42 BauGB zu prüfen. Ein Übernahmeanspruch gemäß § 42 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB würde aber nur bestehen, „... wenn und soweit es ihm [dem Eigentümer] mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, ...“. Eine solche Nicht-Zumutbarkeit wird derzeit nicht gesehen, dies müsste aber bei einer konkreten Übernahmeforderung am Einzelfall geprüft werden. Dabei sei darauf hingewiesen, dass ein Teil der Wohnnutzungen bereits, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans, für gewerbliche Nutzungen umgenutzt wurde.

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Für die weitere Stärkung des Wirtschaftsstandortes Chemnitz im Umfeld des Motorenwerkes Chemnitz der Volkswagen Sachsen GmbH stößt die beabsichtigte Revitalisierung der Industriebrachen an der Paul-Grüner-Straße innerhalb der jetzigen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse an die Grenzen einer effektiven Wiederbebauung. Mit der verbindlichen Bauleitplanung für das Industrie- und Gewerbegebiet „Paul-Grüner-Straße“ sollen die Planungsflächen die Voraussetzung für ansiedlungswillige Unternehmen als potentielle Zulieferer für VW verbessern.

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes auf der Kernfläche einschließlich der dafür erforderlichen Verkehrsflächen. Die Fläche nördlich der Zaungasse an der Annaberger Straße soll als Mischgebiet festgesetzt werden. Da das Plangebiet (Kernfläche) verkehrstechnisch äußerst unzureichend an das vorhandene Straßennetz angebunden ist, soll das Gebiet von der Kauffahrtei und der Johann-Esche-Straße über das Bahngleis verkehrlich erschlossen werden.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Altchemnitz südlich des Stadtzentrums von Chemnitz. Es umfasst eine Fläche von ca. 19 ha und wird begrenzt

- im Norden: durch das Bahngleis/Bahndamm der DB AG, dahinterliegend eine Kleingartenanlage, unbebaute Flächen und Wohnbebauung ca. 350 m entfernt,
- im Osten: durch die Annaberger Straße, über der Annaberger Straße ist Wohnbebauung vorhanden,
- im Süden: durch die Uhlestraße, das Straßenbahndepot der CVAG und Gewerbeflächen mit Gebäuden,
- im Westen: durch das Bahngleis der DB AG und dahinter Gewerbeflächen des Motorenwerkes Chemnitz der Volkswagen Sachsen GmbH.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 24.06.2004, §§ 1-4, 9, 244, Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a
 ☉ Berücksichtigung aller Belange der Umweltvorsorge, insbesondere des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Anwendung der Eingriffsregelung, des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts nach den einschlägigen Gesetzen
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 21.06.2005
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächNatSchG) vom 11.10.1994, zuletzt geändert am 01.09.2003

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990, zuletzt geändert am 25.06.2005
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998

Fachplanungen:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und als Grünfläche (Kleingartenanlage) dar.

Für die geplante Ausweisung aller Bauflächen, mit Ausnahme des Gebietes nördlich der Zaun-gasse (zwischen Paul-Gruner-Straße und Annaberger Straße) als Gewerbe- oder Industriegebiet, ist daher einer Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Für diese 12. Änderung des Flächennutzungsplans hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz in seiner Sitzung vom 16.03.2004 den Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, der Abwägungsbeschluss und der Beschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch den Stadtrat am 18.07.2007 gefasst.

Im Landschaftsplan sind als Leitbild und vorrangiges Ziel für die Raumeinheit Chemnitz-Mitte für das Gebiet festgeschrieben, dass der Grünflächenanteil auf gewerblichen Bauflächen zu erhöhen ist und die gebietscharakteristischen Besonderheiten im Gebiet zu erhalten und zu pflegen sind.

Die Klimafunktionskarte der „klimaökologischen Bewertung des Flächennutzungsplans der Stadt Chemnitz“ ordnet das Gebiet als Gewerbe/Industrie-Klimatop und Stadt-Klimatop ein. In diesen Bereichen sind Maßnahmen zur Erhöhung des Grünanteils (Schaffung von Vegetationsflächen und/oder Fassaden- und Dachbegrünung) aus klimatischer Sicht zu empfehlen.

Die schalltechnische Untersuchung vom 20.03.05 (Stadtentwicklungsamt Chemnitz) berechnet, inwieweit die gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 empfohlenen Immissions-Orientierungswerte schutzbedürftiger Bereiche auf der Grundlage GI/GE-typischer flächenbezogener Schallleistungspegel eingehalten werden können. Dazu wurden für die Gewerbeflächen zulässige Emissionskontingente, bezogen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen ermittelt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Umweltzustand und die besonderen Merkmale der Umwelt werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung werden beschrieben und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen gegeben. Danach wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung der Umweltzustandes bewertet, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Bestandssituation:

Die Plangebietsfläche, ein altes gewachsenes Industrie- und Gewerbegebiet, ist größtenteils bebaut und versiegelt. Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes liegen brach.

Das Plangebiet wird durch die Paul-Gruner-Straße (Einbahnstraße) in zwei Teile getrennt. Der westliche Teil des Gebietes umfasst größere Gewerbegebäude, Hallenkomplexe und Lagerflächen, die teilweise noch genutzt werden. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt nur von der Paul-Gruner-Straße aus. Nördlich der Fläche schließt sich eine Kleingartenanlage an. Zusätzlich sind an der Paul-Gruner-Straße noch einzelne Wohngrundstücke vorhanden, die teilweise bewohnt sind.

Östlich der Paul-Gruner-Straße werden die Flächen bereits gewerblich genutzt. Neben einen Großhandel für Autoteile, einen Einkaufsmarkt und verschiedenen Gewerbebetrieben ist an der Zaungasse das ehemalige Gebäude des Industriemuseums vorhanden. Nördlich der Zaungasse schließt sich ein Wohnpark, einzelne Wohnhäuser an der Paul-Gruner-Straße und der Annaberger Straße bis zur Bahntrasse an. Gewerbliche Einrichtungen vervollständigen die Nutzung des Gebietes.

Die das Plangebiet begrenzenden innerörtlichen Straßen (Annaberger Straße, Paul-Gruner-Straße, Uhlestraße) sorgen für die äußere Erschließung des Gebietes.

Im Plangebiet befinden sich neben der nördlich gelegenen Kleingartenanlage weitere größere unversiegelte Flächen, wie z.B. die Fläche (flächiger Altbaumbestand) westlich der Paul-Gruner-Straße und einzelne kleinere Flächen im Kerngebiet.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftimmissionen, visuelle Beeinträchtigung) von Bedeutung.

Die ehemaligen und vorhandenen Gewerbebetriebe verursachten Lärmemissionen, die im Tages- und im Nachtzeitraum auf die Wohnbebauung in der Umgebung und im Plangebiet einwirkten.

Das Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen werden zusätzlich von Emissionen aus dem Straßenverkehr der Annaberger Straße und der Paul-Gruner-Straße belastet.

Luftschadstoffemissionen können durch Heizungsanlagen der gewerblichen Betriebe und Wohngebäude erzeugt werden. Durch den hohen Kfz-Verkehr der Annaberger Straße können im Randbereich des Plangebietes erhöhte Luftschadstoffimmissionen auftreten.

Auf Grund der Vorbelastung durch Verkehrslärm und Gewerbelärm weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung der vom Plangebiet ausgehenden Emissionen:

Bei einer vollständigen gewerblichen Nutzung des Plangebietes ist mit einer Erhöhung der vom Gebiet ausgehenden Emissionen an Lärm, Luftschadstoffen sowie einer visuellen Beeinträchtigung für die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung zu rechnen. Ebenfalls kann das im Plangebiet festgesetzte Mischgebiet beeinträchtigt werden. Diese Auswirkungen sind schon allein auf Grund der intensiven Flächennutzung und Revitalisierung der ehemaligen Gewerbebrachen zu erwarten.

Da die zu erwartenden tatsächlichen Emissionen sehr stark vom Nutzungsprofil der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe abhängen, ist deren qualitative oder quantitative Abschätzung im Vorfeld sehr schwierig.

Deshalb ist es erforderlich im Bebauungsplan Maßnahmen festzusetzen, die die Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen so weit begrenzen, dass für die Umgebung keine erheblichen negativen Umweltwirkungen verursacht werden.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass vor allem im Nachtzeitraum auf den gewerblichen Baufeldern Festsetzungen zum Lärmschutz (Emissionskontingentierung) erforderlich sind, um die Orientierungswerte der DIN 18005 für schutzbedürftige Gebiete im Umfeld des Plangebietes einhalten zu können.

Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen:

Nach immissionsschutzrechtlichen Kriterien war auch zu prüfen, ob das Plangebiet von außen durch Lärm (Gewerbe, Verkehr) und Luftschadstoffe erheblich beeinträchtigt werden kann.

- Gewerbelärm:

Die südlich und westlich des Plangebietes liegenden Gewerbestandorte beeinträchtigen die Nutzungen des Plangebietes nicht bzw. bewegen sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Auf Grund des Abstandes des geplanten Mischgebietes zu den bestehenden Gewerbeflächen sind für das Mischgebiet ebenfalls keine erheblichen negativen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

- Verkehrslärm:

Das östliche Plangebiet wird vor allem durch Straßenverkehrslärmimmissionen der Annaberger Straße beeinflusst. Zur Abschätzung der Situation wurden die Lärmpegel aus dem Schallimmissionsplan (SIP) der Stadt Chemnitz entnommen und ihre Auswirkung auf die Plangebietsfläche ermittelt. Der SIP ist vorher auf seine Aktualität für dieses Gebiet überprüft worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 65/55 dB(A) tags/nachts für Gewerbegebiet und 60/50 dB(A) für Mischgebiet im Randbereich der Baufelder GE 4, GE 5 (25m) und MI-Gebiet (50m) überschritten werden.

In den Bauflächen, die innerhalb dieser Abstände liegen, sind für die nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohnungen und nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO zulässigen Betriebswohnungen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz erforderlich, um erhebliche negative Umweltwirkungen auszugleichen.

Durch die Straßenverkehrslärmimmissionen der Paul-Gruner-Straße und Uhlestraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den angrenzenden Baufeldern nicht überschritten.

- Luftschadstoffe:

Von der stark frequentierten Annaberger Straße werden verkehrsbedingte Luftschadstoffe emittiert, die mit dem Abstand von der Straße schnell abnehmen.

Es treten jedoch in den Planflächen keine Luftschadstoffkonzentrationen auf, wodurch die Grenzwerte überschritten werden.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Sächsischen Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Tiere:

Auf Grund des zersiedelten und zerschnittenen Naturraums bzw. der Habitats sind die vorhandenen Biotopstrukturen relativ klein und lassen keine stabilen Populationen höherer Organismen erwarten. Die Zäsur durch die Bahnanlage und Annaberger Straße bedeutet eine Grenze für terrestrisch gebundene Organismen.

Vögel sind dagegen in allen Biotoptypen anzutreffen und reagieren relativ schnell auf Umweltveränderungen. Da sie gute Bioindikatoren darstellen, werden Daten aus Vogelkartierungen deshalb vorzugsweise der ökologischen Bewertung von eingriffsrelevanten Planungen zu Grunde gelegt.

Der Bestand der Vogelarten im Plangebiet wurde pauschal erfasst und daraus Schlussfolgerungen für die Bedeutung des Gebietes für verschiedene Vogelarten gezogen.

Durch die Nähe der Chemnitz wurden u.a. Bachstelze (*Motacilla alba alba*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) festgestellt.

Für die Avifauna sind Brachen die bedeutsamsten Flächen im bebauten Bereich.

Die intensiv genutzten Flächen spielen nur eine untergeordnete Rolle für das Vorkommen von Vögeln. Für obligate Gebäudebrüter sind 80 – 120 Jahre alte Gebäude in Ziegelbauweise mit Dachkästen, Mauernischen und -vorsprüngen von ausschlaggebender Bedeutung. Typische Bewohner der Siedlungsbereiche sind die Haustaube (*Columba livia f. domestica*) und der Hausperling (*Passer domesticus*). Auch andere ehemalige Felsenbrüter, vor allem Mauersegler (*Apus apus*), Dohle (*Corvus monedula*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) nutzen das Brutplatzangebot der „Kulturfelsen“, besonders der älteren, meist denkmalgeschützten Gebäude. In Strauchpflanzungen brütet die Amsel (*Turdus merula*). Ältere Bäume haben Bedeutung als Brutplatz für die Türkentaube (*Streptopelia decaocto*).

Über das Vorkommen sonstiger Tierartengruppen liegen kaum Hinweise vor.

Pflanzen:

Im Plangebiet stellen „Hainsimsen-Eichen-Buchenwälder“ die potentielle natürliche Vegetation dar. Namensgebende, dominierende Baumarten sind Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und nur sehr untergeordnet Rotbuche (*Fagus sylvatica*), weitere Baumarten sind vor allem Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Ulmen (*Ulmus spec.*).

Die Erfassung der aktuellen Biotopstrukturen sowie derzeitiger Nutzungen erfolgte auf der Grundlage der Biotoptypenliste für die Stadtbiotopkartierung Chemnitz.

Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt. Es dominieren gewerbliche Nutzungsformen. Im Nordosten liegen Siedlungsbereiche. Als relativ naturnahe Bereiche können Ruderalfluren angesehen werden. Diese und kleinere Flächen in Randbereichen sind in ihrer Biotopfunktion betroffen.

Naturschutz:

Im Plangebiet befinden sich keine rechtsverbindlich festgesetzten bzw. einstweilig gesicherten Gebiete im Sinne der §§ 16 bis 22 des Sächsischen Naturschutzgesetzes.

Bewertung:

Mit der Bebauung des Plangebietes werden Flächen in ihrer Biotopfunktion und Lebensräume des Vogelbestandes beeinträchtigt, so dass nach der im Grünordnungsplan durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung ein Kompensationsbedarf entsteht, der die Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Plan erfordert, um erhebliche negative Umwelteinwirkungen zu vermindern oder auszugleichen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Das Plangebiet gehört zum Naturraum Erzgebirgisches Becken, dem Chemnitzer Terrassenriedel und geologisch zu den Leukersdorfer Schichten. Der geologische Untergrund im Plangebiet wird von Sedimenten der Formation des Rotliegenden geprägt. Darüber liegen teilweise Auelehmlagen. Die Böden bestehen aus Lössfahlerden und Braunerden, z.T. auch aus Staugleye. Im südlichen Teil des Gebietes überwiegt der Flussschotter mit Auelehmüberdeckung.

Das Plangebiet selbst wurde bisher intensiv gewerblich genutzt, ist größtenteils bebaut und versiegelt. Auf Grund der vorrangig gewerblichen Bebauung/Nutzung der Grundstücke im Plangebiet ist der Versiegelungsgrad als sehr hoch einzuschätzen. Unversiegelte natürliche Böden sind im Plangebiet neben der Kleingartenanlage nur noch in geringen Umfang vorhanden. Die Überprägung des Bodens durch vorhandene Bebauung und Oberflächenversiegelung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Die noch unversiegelten kleineren Flächen besitzen allerdings eine

hohe Durchlässigkeit und damit verbunden eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Fläche der Kleingartenanlage:

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage mit einer Fläche von ca. 0,75 ha. Im Allgemeinen besitzen die Böden in Kleingartenanlagen durch die Vielzahl von Organismen und Bestandteilen im Boden, obwohl teilweise eine gärtnerische Nutzung auf den Flächen betrieben wurde, eine hohe Puffer- und Regenerationsfähigkeit. Die natürlichen Bodenfunktionen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG sind auf der Fläche noch weitgehend vorhanden. Der Versiegelungsgrad im Bestand ist auf Grund der derzeitigen Nutzung der Fläche als Dauerkleingartenanlage als gering einzuschätzen. Demzufolge besitzen die Flächen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung.

Bewertung:

Auf Grund der Überformung des Bodens durch intensive gewerbliche Nutzung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Jedoch wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, durch das jetzt noch unversiegelte Flächen (z.B. Kleingartenanlage) bebaut werden können. Hieraus leiten sich für den entsprechenden Teilbereich des Plangebietes durch Überbauung natürlich gewachsener Böden und der damit verbundenen Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung erhebliche Umweltauswirkungen ab, die zu kompensieren sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung von Flächen im GE/GI – Gebiet von 80 % und MI-Gebiet von 60 % zu. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Altlasten:

Gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG sind alle gewerblichen Altstandorte potentielle Verdachtsflächen. Anhaltspunkt für das Vorliegen einer Altlast bestehen insbesondere dann, wenn auf einem Grundstück über einen längeren Zeitraum mit Schadstoffen umgegangen wurde. Im Plangebiet sind 12 Altlastenverdachtsflächen bekannt, die im Sächsischen Altlastenkataster registriert sind (ausführlich siehe Teil A, Punkt 2.7).

2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Das Plangebiet ist regionalgeologisch dem Erzgebirgischen Becken zuzurechnen, das durch Ablagerungen des Rotliegenden ausgefüllt ist. Im Plangebiet wird der tiefere Untergrund von der Leukersdorf Folge, einer Wechsellagerung bestehend aus Schieferton, Sandstein und Konglomerat, gebildet. Auf Grund der Lage des Standorts im ehemaligen Flussbett der Chemnitz sind über den Rotliegenden quartäre, fluviatile Ablagerungen der Chemnitz, Auelehm und Flussskies, zu finden. Durch die relativ starke Bebauung und industrielle Nutzung des Gebietes sind die oberflächennahen Bereiche in der Regel stark anthropogen überprägt. In den durchlässigen Schichten des Quartärs (Flussskies, Flusssand) kann sich ein zusammenhängender Grundwasserleiter ausbilden. Der Grundwasserstände schwanken in Abhängigkeit von der Niederschlagssituation und korrespondieren mit der Chemnitz. Das Grundwasser tritt im Rotliegenden in Klüften und Störungszonen sowie im oberen Bereich in der Verwitterungs- und Auflockerungszone auf. Der Schieferton wirkt als Grundwasserstauer.

Die Grundwasserstände bei Mittelwasserverhältnissen werden zwischen ca. 2 und 4 m u. GOK liegen.

Schutzgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung werden vom Geltungsbereich des Planes nicht berührt.

Oberflächengewässer:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der ehemalige Mittelmühlgraben ist verfüllt worden und hat nur noch eine abfallrechtliche Bedeutung. Die Chemnitz befindet sich ca. 350 m westlich vom Plangebiet entfernt.

Das Gebiet ist bereits vollständig abwassertechnisch erschlossen. Die Beseitigung des Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt über das kommunale Abwasserentsorgungssystem.

Bewertung:

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch Bebauung und gewerblicher Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzuschätzen. Auf Grund der mit der Bebauung verbundenen zusätzlichen Oberflächenversiegelung ist die Reduzierung der Oberflächenwasser-Versickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

2.1.5 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Klima:

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage im Stadtgebiet und des hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrades. Laut der „Klimaökologischen Bewertung des Flächennutzungsplanes des Stadt Chemnitz“ wird das Gebiet dem Gewerbe/Industrie-Klimatop und dem Stadt-Klimatop zugeordnet. Diese Flächen sind gekennzeichnet durch Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit, Windfeldstörungen und erhöhter lufthygienischer Belastung.

Da das Plangebiet schon einen sehr hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad aufweist, wird es durch die mögliche Versiegelungs- und Bebauungszunahme zu keiner grundsätzlichen Änderung/Verschlechterung der lokalklimatischen Situation im Gebiet kommen.

Lufthygiene:

Die Randbereiche der Baufelder an der Annaberger Straße weisen auf Grund des hohen Kfz-Verkehrs eine höhere lufthygienische Belastung auf, als die übrigen Flächen. Die vorhandenen KFZ-bedingten Luftschadstoffkonzentrationen im Bereich der Annaberger Straße überschreiten jedoch keine Grenzwerte für Luftschadstoffe. Die lufthygienische Belastung des Plangebietes entspricht flächenmäßig insgesamt der der Stadt Chemnitz. Ansonsten ist das Plangebiet verhältnismäßig gut durchlüftet.

Bestehende Gewerbeansiedlungen können mit der Emission von Luftschadstoffen und Staub (Ablufteinrichtungen, Heizungen, Transport- und Lagervorgängen von staubenden Gütern) verbunden sein.

Bewertung:

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen auf das regionale Klima werden in angrenzenden Gebieten nicht zu erwarten sein, so dass sich daraus kein Kompensationsbedarf ergibt.

Die lokalklimatischen Auswirkungen im Bereich der Bebauung des Plangebietes selbst sind durch Umsetzung der Planungsempfehlungen, z.B. des Grünordnungsplanes, zu minimieren.

Anlagenbezogene Luftschadstoffemissionen sind unter der Voraussetzung, dass gewerbliche Neuansiedlungen nach dem Stand der Technik errichtet und betrieben werden müssen, im jeweiligen Genehmigungsverfahren so weit zu begrenzen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG entstehen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Es fand mit der Entwicklung der Stadt Chemnitz eine starke anthropogene Überformung der ursprünglichen Landschaft statt. Im Stadtteil Altchemnitz entstanden auf Grund der Industrialisierung verschiedene gewerbliche Ansiedlungen.

Im Plangebiet zwischen der Bahnlinie und der Paul-Gruner-Straße sind überwiegend größere Gewerbegebäude, -hallen, Lagerflächen und im Norden eine Kleingartenanlage vorhanden. Am Rand der Paul-Gruner-Straße befinden sich einzelne Wohngebäude. Zwischen den Gebäuden sind größere Gehölzstrukturen vorhanden.

Die Flächen zwischen der Paul-Gruner-Straße und der Annaberger Straße werden durch gemischte Bebauung (Gewerbeeinrichtungen, Gebäuderuinen, Wohngebäude) geprägt. Wesentliche, das Landschafts- und Stadtbild charakterisierende Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

Die von der Umsetzung des Bebauungsplans ausgehenden visuellen Störungen des Landschafts- und Stadtbildes sind infolge der bestehenden anthropogenen Überprägung von relativ untergeordneter Bedeutung. Nur im Bereich der Kleingartenanlage kommt es durch Ausweisung der Fläche als gewerbliche Baufläche zu einer wesentlichen Änderung des Stadtbildes. Die visuellen Beeinträchtigungen auf das Landschaft- und Stadtbild können durch das Anlegen von Gehölzpflanzungen und des Grün- und Gehölzstreifens entlang der Paul-Gruner-Straße ausgeglichen werden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Ausweisung der Flächen als gewerbliche Baufläche eingeschränkt werden können.

Im Plangebiet waren vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 15 denkmalgeschützte Gebäude vorhanden, davon 4 größere Objekte mit der Bewertung „besonders wichtiges Industriedenkmal“. Mit der begonnenen Revitalisierung und Neubebauung des Gebietes westlich der Paul-Gruner-Straße wurden bereits mehrere denkmalgeschützte Gebäude abgerissen, die nicht zu erhalten waren. Für die unumgänglichen Abbrüche der denkmalgeschützten Objekte wurde eine Prüfung durch die Denkmalschutzbehörde durchgeführt.

Bewertung:

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung dahingehend betroffen, dass sie abgerissen werden müssen, wenn sie aus wirtschaftlichen und nutzungsspezifischen Gründen einer neuen gewerblichen Bebauung weichen müssen. Die Gebäude gehen durch den Abriss unwiderruflich verloren. Ein Kompensationsbedarf ergibt sich daraus jedoch nicht.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind durch die Planung der gewerblichen Bauflächen teilweise zu erwarten.

Im Plangebiet führt die Neuversiegelung/Überbauung (gewerbliche Baufläche) von Böden zwangsläufig zum Verlust der Funktion dieser Böden, wodurch die Versickerung des Niederschlagswasser reduziert und der Oberflächenabfluss verstärkt wird.

Mit der Bebauung des Gebietes werden Flächen in ihrer Biotopfunktion sowie Lebensräume zahlreicher Tierarten beeinträchtigt. Die Intensivierung der gewerblichen Nutzung kann zusätzlich zu höheren Lärm- und Luftschadstoffemissionen im Gebiet führen.

Bewertung:

Auf Grund der bisherigen Nutzungen des Gebietes bei gleichzeitiger Aufwertung der Flächen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.1.9 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sollen altindustriell genutzte Flächen für die Neuansiedlung von Produktions-, Zuliefer- und Logistikbetrieben des benachbarten VW-Motorenwerkes vorbereitet und gleichzeitig die verkehrliche Erschließung der Kernfläche verbessert werden.

Die Umweltwirkungen liegen in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch bisher unversiegelte Fläche in einem Teilgebiet. Die Folgen sind ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie der Verlust der Fläche der Kleingartenanlage und kleinerer Flächen mit Biotopfunktion und Teillebensräumen für den Vogel- und Kleintierbestand.

Die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung muss mit einer Erhöhung der vom Plangebiet ausgehenden Emissionen an Lärm und Luftschadstoffen und mit visuellen Beeinträchtigungen durch entstehende Gewerbebauten rechnen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

<i>Schutzgut</i>	<i>Beurteilung der Umweltauswirkungen</i>	<i>Erheblichkeit</i>
Mensch	- Immissionsbelastung durch Gewerbelärm und Luftschadstoffe - Immissionsbelastung durch Verkehrslärm im MI-Gebiet - Verlust und Neugliederung der Struktur des Stadt- und Landschaftsraums	** *
Tiere und Pflanzen	- Verlust von Teillebensräumen für Tiere durch Versiegelung - Überbauung von Vegetation	** **
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser) - Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	* **
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelung	* *
Klima/Luft	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung - lufthygienische Situation wird durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben verändert	** **
Landschaft	- das Stadt- und Landschaftsbild wird durch zusätzliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben verändert	*
Kultur- und Sachgüter	- Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter	*
Wechselwirkungen	- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	*

***sehr erheblich/**erheblich/*weniger erheblich/-nicht erheblich

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Punkt 2.1.9 ermittelten erheblichen Umwelteinwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter verbunden. Erhebliche Auswirkungen sind danach auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden und Klima und Lufthygiene zu erwarten.

Diese Auswirkungen können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kompensiert oder minimiert werden. So werden mit Festsetzungen die zulässigen Lärm- und Staubemissionen der sich ansiedelnden Betriebe begrenzt und damit die Auswirkungen auf die Umgebung minimiert. Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser wurden durch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan ermittelt, bewertet und der Kompensationsbedarf festgelegt und als Festsetzungen übernommen. Erhaltenswerter Baumbestand wurde zur Erhaltung festgesetzt. Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Ausweisung der Kleingartenanlage als gewerbliche Baufläche wurde außerhalb des Plangebietes eine Ersatzfläche für die Kleingärten ausgewiesen.

Bei Verwirklichung der Planung besteht für das Gebiet jedoch auch die Möglichkeit, dass es auf den bestehenden Gewerbebrachen zu einer Verbesserung des Umweltzustand bezogen auf einzelne Schutzgüter kommen kann (z.B. Beseitigung der Bodenkontamination).

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Entwicklung der Flächen würde die gewerbliche Nutzung und Mischgebietsnutzung auch weiterhin mit ihren Defiziten weiterbestehen können. Eine optimale Gewerbeansiedlung wäre auf den Flächen auf Grund unterschiedlicher Nutzungsstrukturen im Gebiet nicht möglich.

Die Entwicklung vor allem der gewerblichen Flächen im Umfeld der Kleingartenanlage und der westlichen Randbebauung an der Paul-Grüner-Straße würde in den nächsten Jahren weiter voranschreiten. Somit könnte durch den gewerblichen Entwicklungsdruck im Gebiet eine Situation entstehen, durch die sich die Nutzungen mit ihren unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gegenseitig beeinträchtigen und in ihrer Entwicklung behindern könnten.

Die verkehrliche Erschließung der Kernfläche wäre nur von der Paul-Grüner-Straße aus möglich, was zu nicht unerheblichen Lärmkonflikten in der Umgebung führen würde.

Ohne die Planung würde der Verlust der Kleingartenanlage sowie Flächen mit Gehölz- und Baumbestand nicht entstehen. Damit würden die natürlichen Funktionen der unversiegelten Flächen erhalten bleiben. Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand könnte sich über viele Jahre weiter entwickeln und somit zur Verbesserung des Kleinklimas und der lufthygienischen Situation im Gebiet beitragen. Die positive Erholungs- und Freizeitfunktion von Kleingartenanlagen könnte in Bezug zum Schutzgut Mensch erhalten werden und somit wesentlich auch weiterhin zur psychischen und physischen Gesunderhaltung der Nutzer beitragen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 zu berücksichtigen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen auf Grund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen des Kfz-Verkehrs der Annaberger Straße im MI-Gebiet
- Berücksichtigung der Lärmemissionen der gewerblichen Bauflächen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Verbesserung und Sicherung von Fauna und Flora im Plangebiet

2.3.1 Schutzgut Mensch

Auf Grund der Abstände zwischen den geplanten Gewerbe- und Industriegebiet und Mischgebiet sowie der im Umfeld vorhandenen schutzbedürftigen Bebauung ist es erforderlich, die im Gewerbe- und Industriegebiet zulässigen Lärm- und Luftschadstoffemissionen so weit zu begrenzen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in der Umgebung verursacht werden.

In der schalltechnischen Bewertung wurden für die einzelnen gewerblichen Baufelder zulässige Lärmemissionskontingente berechnet und mit einer Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Mit der Festsetzung der zulässigen Lärmemissionskontingente für die einzelnen gewerblichen Baufelder werden die Orientierungswerte im schutzbedürftigen Umfeld eingehalten. Die geringen Überschreitungen der Orientierungswerte zur Nachtzeit für den Immissionsort Annaberger Straße 173 und Wohnhof Zaungasse-Westseite von 0,4 dB(A) und 0,5 dB(A) werden toleriert.

Für den Ausgleich der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zur Nachtzeit im Mischgebiet um bis zu 15 dB(A) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16.

BImSchV um bis zu 11 dB(A) und in den Baufeldern GE 4 sowie GE 5 um bis zu 10 dB(A) bzw. bis zu 6 dB(A) entlang der Annaberger Straße auf Grund des Straßenverkehrslärms werden Festsetzungen zum Einbau von Schallschutzfenstern (Festsetzungen Nr. 3.1 – 3.3) empfohlen. Die Festsetzung dient dem Schutz der empfindlichen Nutzung (Betriebsleiterwohnungen) östlich des GE 4, GE 5 und der Wohnnutzung im Mischgebiet vor dem hohen Verkehrslärmeintrag der Annaberger Straße. Ziel soll es sein, im Innenraum der Wohngebäude einen Geräuschpegel von nicht mehr als 30 dB(A) während der Nachtzeit sicher zu stellen.

Unvermeidbare Belastungen

Bei Realisierung der Planung werden sich die von den gewerblichen Bauflächen ausgehenden Emissionen im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand voraussichtlich erhöhen. Auf Grund der getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz wird jedoch gewährleistet, dass die sich ansiedelnden Unternehmen die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm in der Umgebung einhalten und keine erheblichen Staub- und Feinstaubemissionen erzeugt werden.

Die Lärmpegelwerte im Randbereich der Baufelder entlang der Annaberger Straße ergeben sich aus den Schallemissionen des KFZ-Verkehr der Straße. Mit der Festsetzung von besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Schallschutzfenster mit Lüftungseinrichtungen) an Gebäuden wird dem begegnet, um schutzbedürftige Räume vor Außenlärm zu schützen. Eine gewisse Schallbelastung der Randbereiche des Standortes bleibt jedoch erhalten.

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Verminderung und zum Ausgleich für die als erheblich beurteilten Umweltauswirkungen auf Lebensräume für den Vogelbestand und Flächen mit Biotopfunktion, wurden folgende Planungsziele formuliert und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert:

- Aufwertung verbleibender Freiflächen aus ökologischer und gestalterischer Sicht durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Erhalt einer wertvollen Gehölzgruppe als Fläche mit Pflanzbindung.

Unvermeidbare Belastungen

Die Erhöhung der Versiegelung am Standort und die damit verbundene Vernichtung der Ruderalflora und die Reduzierung von Lebensräumen ist auf Grund des Entwicklungszieles Gewerbegebiet unvermeidbar.

Für den Wegfall und der Versiegelung der Kleingartenanlage mit einer Größe von 10.700 qm wird eine Ersatzfläche (brach liegende Kleingärten) mit einer Größe von 12.500 qm an der Rößlerstraße ausgewiesen. Als Verminderungsmaßnahme bezüglich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser erfolgte die Darstellung der Ersatzfläche im Flächennutzungsplan als „Grünfläche, Dauerkleingärten“.

2.3.3 Schutzgut Boden und Wasser

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Realisierung der Planung die Umnutzung einer Gewerbe- und Industriebrache bedeutet und damit nicht im Widerspruch zum Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB steht.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 19 ha, davon sind im Bestand ca. 15 ha versiegelt/bebaut und ca. 4 ha unversiegelt.

Mit der Planung von gewerblichen Bauflächen (GRZ 0,8) und einer Mischgebietsfläche

(GRZ 0,6) können somit ca. 15 ha des Plangebietes bebaut werden. In Bezug zur Gesamtfläche des Plangebietes bedeutet dies, dass mit Überplanung der Flächen insgesamt kein höherer Versiegelungsanteil entstehen wird und die Versiegelungsbilanz annähernd ausgeglichen ist.

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser durch Neuversiegelung kann der Bebauungsplan durch Begrünung und Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen reagieren. Dazu wurde der Pflanzstreifen westlich der Paul-Gruner-Straße festgesetzt.

Darüber hinaus dient der Pflanzstreifen auch auf Grund vorhandener Großbäume zur Gliederung des Gebietes und als optische Abschirmung zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet und dem Mischgebiet. Neben der ökologischen Funktion kommt dem Grünstreifen daher auch eine große stadtgestalterische Bedeutung zu.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen wird vor allem die kleingärtnerisch genutzte Fläche versiegelt und damit vollständig dem Naturhaushalt entzogen. Infolge der Versiegelung der Fläche kommt es zum Verlust von belebten Boden und der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

2.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Mit der Revitalisierung der Gewerbebrache kommt es im Gebiet insgesamt zu keiner Versiegelungs- und Bauzunahme. Der Flächenzuschnitt des Gebietes wird zwar verändert, indem natürlich gewachsene Böden versiegelt werden müssen, um optimale Bedingungen für Neuan-siedlungen zu schaffen, werden auch bisher im Gebiet versiegelte Flächen entsiegelt. Da die Versiegelungsbilanz des Gebietes demzufolge annähernd gleich bleiben wird, wird sich daher auch die lokalklimatische Situation des Gebietes (z.B. Wärmeinseleffekt) nicht ändern. Somit werden von der Plangebietsfläche keine zusätzlichen Wirkungen auf die Umgebung ausgehen.

Die durch Gewerbe entstehenden Luftverunreinigungen (Staub- bzw. Feinstaubemissionen) werden mit der Festsetzung Nr. 1.3 begrenzt und können durch grünordnerische Maßnahmen in den anderen Teilgebieten teilweise zusätzlich kompensiert werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung geprüft und ist Teil der Gesamtbilanz für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Chemnitz.

Durch die beabsichtigte Aufwertung einer bereits vorhandenen Gewerbebrache sind Alternativen zum Standort nicht gewollt. Dabei war es unbedingtes Planungsziel, die vorhandene Gewerbebrache einer neuen attraktiven Nutzung zuzuführen. Eine Flächeninanspruchnahme von unversiegelten Böden in dieser Größenordnung für die Ausweisung von gewerblicher Baufläche war nicht anzustreben und wurde demzufolge nicht weiter untersucht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

In der zur Bauleitplanung angefertigten schalltechnischen Untersuchung wurde die Eignung des Plangebietes für die beabsichtigte Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht untersucht, beurteilt und Festsetzungen zum Immissionsschutz empfohlen. Zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen der Annaberger Straße auf die Randbereiche des Plangebietes (MI-Gebiet) wurde der „Schallimmissionsplan der Stadt Chemnitz“ herangezogen. Die daraus ermittelten Belastungswerte wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen. Da diese Werte über den Orientierungswerten und Grenzwerten vor allem des MI-Gebietes liegen, wird der Einbau von schallgedämmten Umfassungsbauteilen nach VDI Richtlinie 2719 durch Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen.

Zur Beurteilung der lokalklimatischen Situation wurde die Untersuchung „Klimaökologische Bewertung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz“ ausgewertet.

Die Natur- und Landschaftspotentiale des Plangebietes wurden mit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes erfasst und bewertet sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen empfohlen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan werden sich die vorhandenen bzw. ehemaligen Nutzungen für den größten Bereich der bebauten Flächen nur wenig ändern. Vor allem das Mischgebiet und die Baufelder GE 4, GE 5 werden mit ihrer Nutzung/Gebäudebestand langfristig weiter bestehen.

Die Überwachung der festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz muss durch die jeweilige Genehmigungsbehörde in jedem Genehmigungsverfahren bzw. gemäß § 52 BImSchG durchgeführt werden.

Die Kontrolle der Flächen mit Pflanzbindung und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bereitstellung der kleingärtnerisch genutzten Ausgleichsflächen erfolgt nach Abstimmung durch die zuständigen Abteilungen der Ämter der Stadt Chemnitz.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 96/26 „Paul-Gruner-Straße“ umfasst eine Fläche eines bereits bebauten Stadtteils von Altchemnitz mit einer relativ hohen städtebaulichen Dichte durch Gewerbe- und Mischnutzung.

Für die weitere Stärkung des Wirtschaftsstandortes Chemnitz im Umfeld des Motorenwerkes Chemnitz der Volkswagen Sachsen GmbH stößt die beabsichtigte Revitalisierung der Industriebrachen an der Paul-Gruner-Straße innerhalb der jetzigen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse an die Grenzen einer effektiven Wiederbebauung. Mit der verbindlichen Bauleitplanung für das Industrie- und Gewerbegebiet „Paul-Gruner-Straße“ soll die Voraussetzung zur Ansiedlung von Unternehmen als potentielle Zulieferer für VW verbessert, sowie die verkehrliche Erschließung der Kernfläche von der Johann-Esche-Straße aus planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet ist vorrangig durch gewerbliche Bebauung und Nutzung geprägt. An der Paul-Gruner-Straße sind westlich noch einige Wohngrundstücke vorhanden. Zwischen den Gewerbegebäude und Wohngebäuden prägen kleinere und größere Grünbereiche mit Großbaumbestand das Gebiet. Im Norden schließt sich eine Kleingartenanlage an. Das Gebiet zwischen der Paul-

Gruner-Straße und Annaberger Straße ist bereits bebaut und versiegelt und hat den Charakter eines Mischgebietes. Auf den seit einigen Jahren ungenutzten Grundstücken nördlich der Uhlestraße ist flächiger Gehölzaufwuchs entstanden. Altbaumbestand ist auf den Flächen nur wenig vorhanden. Der Versiegelungsgrad des Gesamtgebietes beträgt ca. 80 %.

Bei Durchführung der Planung werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten sein wie Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotentiale, der Verlust der Kleingartenanlage, der Verlust an kleineren Flächen mit Biotopfunktion und Lebensräumen für den Tier- und Vogelbestand, die Reduzierung der natürlichen Oberflächenwasserversickerung und kleinklimatischen Veränderungen im Plangebiet. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen werden auch in der Erhöhung der vom Plangebiet ausgehenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen und in der Belastung der in den vorhandenen straßenbegleitenden Gebäuden wohnenden Menschen der Annaberger Straße durch Verkehrslärm bestehen.

Es kann jedoch auch festgestellt werden, dass mit Realisierung der Planung natürliche Böden zusätzlich versiegelt werden müssen, um einen optimalen wirtschaftlichen Zuschnitt von bebaubaren Flächen zur Neuansiedlung von Gewerbe bereitstellen zu können. Da mit der Planung der GI/GE-Gebiete und des Mischgebietes eine GRZ von 0,8 bzw. 0,6 einzuhalten ist, müssen demzufolge bebaute Flächen entsiegelt werden. In Bezug zur Gesamtfläche des Plangebietes kommt es somit zu keiner grundsätzlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dieser als erheblich bewerteten Umweltauswirkungen wurden die unter Punkt 2.3 beschriebenen auf die einzelnen Schutzgüter bezogenen Maßnahmen festgelegt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes werden mit der Umsetzung der schutzgüterbezogenen Maßnahmen die Auswirkungen auf die planungsrelevanten Schutzgüter im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB nicht als erheblich nachteilig zu bewerten sein.

Chemnitz, den 16.01.2008



Butenop
Amtsleiter Stadtplanungsamt



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Absatz 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 96/26 'Paul-Gruner-Straße'

Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 'Paul-Gruner-Straße' umfasst eine Fläche von ca. 18,5 ha. Das wesentliche Planungsziel besteht in der Revitalisierung der, bei Beginn der Planung, überwiegend brachliegenden bzw. noch restgenutzten gewerblichen Bauflächen zwischen der Paul-Gruner-Straße und dem Bahngleis im Westen. Mit dieser Revitalisierung sollen insbesondere neue Industrie- und Gewerbebaufelder für Zulieferer und Logistikdienstleister im Umfeld des benachbarten VW-Motorenwerkes geschaffen werden.

Um die Erschließung hierfür zu optimieren und zur Beachtung der schutzwürdigen Interessen der Wohnanlage nördlich der Zaungasse bestand ein sekundäres Planungsziel in der Anbindung des revitalisierten Industrie- und Gewerbegebietes an die Kauffahrtei, um die Haupteerschließung von Westen her zu organisieren und damit eine Belastung der Paul-Gruner-Straße mit dem neuen Gewerbeverkehr im Bereich der o.g. Wohnnutzungen weitestgehend zu vermeiden.

Unter Bezugnahme auf das Gutachten 'Aktualisierung und Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel in der Stadt Chemnitz' mit der 'Zentrenkonzeption 2010' lag ein weiteres Planungsziel in der städtebaulichen Ordnung der Einzelhandelsentwicklung.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange liegt bereits in der Standortwahl selbst, da hier große, brachliegende bzw. nur restgenutzte Bauflächen für gewerbliche Ansiedlungen revitalisiert werden, und damit für die neuen Ansiedlungen kein neuer Flächenverbrauch außerhalb des bebauten Zusammenhanges notwendig wird.

Die schutzwürdigen Belange der betroffenen Wohnnutzungen werden u.a. durch die differenzierten Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln und durch das Erschließungskonzept mit der neuen Haupteerschließung von Westen berücksichtigt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die Auslegung des Städtebaulichen Konzeptes und durch die Auslegung des Entwurfs; nach der Änderung des Entwurfs erfolgte dazu eine eingeschränkte Beteiligung.

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die jeweiligen Planungsstände unterrichtet. Im Rahmen der Abstimmung mit den beteiligten Behörden zum Untersuchungsumfang innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ergab sich, dass keine Planungen beabsichtigt oder bereits eingeleitet oder sonstige Maßnahmen vorgesehen sind.

Durch die während der öffentlichen Auslegung der Planstände bzw. bei der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Bürger der Träger öffentlicher Belange wurden die Planungsziele des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt.

Die Planungen und umfangreichen Anregungen des Entwicklers des Industrie- und Gewerbegebietes westlich der Paul-Grüner-Straße wurden so weit wie möglich in den Bebauungsplan eingearbeitet, Teile der Anregungen konnten aber im Rahmen der Abwägung aller Belange nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Abwägung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Standortwahl war aufgrund des Planungsziels, große brachliegende / restgenutzte Flächen für neue Gewerbeansiedlungen zu revitalisieren, bereits in sich gegeben, hinzu kam, dass die neuen Zulieferer- und Logistikdienstleistungsunternehmen möglichst im direkten Umfeld des VW-Motorenwerkes angesiedelt werden sollten.

Während der Planaufstellung wurde zunächst auch ein Erhalt der Kleingartenanlage in Erwägung gezogen, im weiteren Verlauf der Planung wurde aber deutlich, dass dies mit den Planungszielen des Bebauungsplans nicht vereinbar war, so dass in Abstimmung mit den Nutzern und dem Kleingartenverband einvernehmlich eine Überplanung und Verlagerung der Gärten erfolgte.

Chemnitz, den 16.01.2008



Butenop
Amtsleiter Stadtplanungsamt

