

Original



**CHEMNITZ
STADT DER
MODERNE**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 09 / 09**

EDEKA-Markt an der Blankenauer Straße 41

BEGRÜNDUNG

Vorhabenträger	:	EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH Edekastraße 3 97228 Rottendorf
Planausarbeitung der Begründung	:	Dipl.-Ing. (FH) Frank Mahnert Freier Architekt Jakobikirchplatz 4 09111 Chemnitz
Planausarbeitung Grünordnung	:	ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz Untere Aktienstr. 12 09111 Chemnitz
Planungsstand	:	23. April 2010

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. ERFORDERNIS, ZIEL UND BAUPLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG DER PLANUNG

1.1. Veranlassung und Erfordernis der Planung

1.2. Planungsziel

1.3. Unternehmenskonzept des Vorhabenträgers

1.4. Wirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

- 1.4.1. Mikrostandort Blankenauer Straße
- 1.4.2. Kerneinzugsgebiet und Kaufkraft
- 1.4.3. Projektrelevante Wettbewerbssituation
- 1.4.4. Angebots- und Nachfragesituation
- 1.4.5. Wettbewerbliche und städtebauliche Auswirkungen
- 1.4.6. Abschließende Beurteilung

1.5. Bauplanungsrechtliche Beurteilung

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTANDSSITUATION

2.1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

2.2. Standortbeschreibung und städtebauliche Charakteristik

2.3. Altlasten, Geologie, Kampfmittel

2.4. Übergeordnete Planungen

- 2.4.1. Landesentwicklungsplan/Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge
- 2.4.2. Flächennutzungsplan
- 2.4.3. Bebauungsplan
- 2.4.3. Zentrenkonzept

2.5. Fachplanungen

- 2.5.1. Umweltprüfung und Grünordnungsplanung
- 2.5.2. Schallimmissionsprognose
- 2.5.3. Geotechnisches Gutachten

3. ERGEBNIS UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1. Städtebauliches Konzept / Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung

3.2. Schallimmissionsschutz

3.3. Begründung bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

- 3.3.1. Art der baulichen Nutzung
- 3.3.2. Maß der baulichen Nutzung
- 3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.3.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.3.5. Flächen zum Schutz und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 3.3.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

3.4. Erschließung

- 3.4.1. Allgemeines
- 3.4.2. Verkehrserschließung
- 3.4.3. Medienererschließung
- 3.4.4. Abfallentsorgung
- 3.4.5. Vorbeugender baulicher Brandschutz

3.5. Durchführungsvertrag

4. GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Planausarbeitung des Grünordnungsplanes erfolgte durch das ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz.

4.1. Vorbemerkungen

- 4.1.1. Anlass und Aufgabenstellung
- 4.1.2. Rechtliche Grundlage
- 4.1.3. Verfahrensverlauf
- 4.1.4. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes
- 4.1.5. Bestehende Fachplanungen und rechtliche Grundlagen

4.2. Bestand und Bewertung

- 4.2.1. Naturraum, Landschaftsbild und Erholung
- 4.2.2. Geologie und Boden
- 4.2.3. Wasser
- 4.2.4. Klima/Luft
- 4.2.5. Arten- und Lebensgemeinschaften
- 4.2.6. Kultur- und Sachgüter

4.3. Eingriffsbeschreibung und Bewertung

- 4.3.1. Darstellung des Eingriffs
- 4.3.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

4.4. Grünordnerisches Gestaltungskonzept und grünordnerische Maßnahmen

- 4.4.1. Gestaltungskonzept
- 4.4.2. Erhaltung
- 4.4.3. Maßnahmeflächen

4.5. Planungsrechtliche Festsetzungen für den Bebauungsplan

- 4.5.1. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.5.2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.5.3. Flächen zum Schutz und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.5.4. Art von Flächen für Abfallbehälter (SächsBO § 45)
- 4.5.5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.6. Umsetzung der Planung

4.6.1. Umsetzungszeitraum

4.6.2. Kostenschätzung

4.7. Zusammenfassende Darstellung

Tabellen

Tabelle 1: Gehölze im Geltungsbereich

Tabelle 2: Baumfällungen im Plangebiet

Anlagen

Anlage 1: GOP zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 09/09
Bestands- und Konfliktblatt

Anlage 2: GOP zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 09/09
Entwurfsblatt

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND PLANUNGSZIEL

1.1. Veranlassung und Erfordernis der Planung

Durch die EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH wurde mit Schreiben vom 23.03.2009 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens gestellt.

Der Antrag sieht die Errichtung eines SB-Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment und Getränkemarktes als Ersatzneubau für den vorhandenen Lebensmittel- und Getränkemarkt an der Blankenauer Str. 41 mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.400 m² vor.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 95/17 „Stadtteilpark Brühl-Nord / Karree 34“. Das Gebiet ist im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI 2 und MI 3) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Ein Einkaufsmarkt mit der geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² ist eine großflächige Einzelhandelseinrichtung, welche nur in Kerngebieten oder in der für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Die Bewertungsgrenze der Großflächigkeit liegt auf Grundlage des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m². Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet im Bebauungsplan „95/17 Stadtteilpark Brühl-Nord / Karree 34“ ist die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Deshalb ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Ersatz zum Bebauungsplan Nr. 95/17 im Bereich des ausgewiesenen Plangebietes mit Festschreibung einer neuen städtebaulichen Ordnung erforderlich. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Überschreitung der zulässigen Verkaufsfläche von 800 m².

In der vom Stadtrat der Stadt Chemnitz am 11.10.2006 beschlossenen Zentrenkonzeption 2010 für den Einzelhandel in der Stadt wurden die räumlich abgegrenzten A-, B-, C- und D-Zentren als Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels und als städtebaulich schutzwürdig festgelegt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² ist daher grundsätzlich nur in den A-, B-, C- und D-Zentren zulässig.

Der Standort an der Blankenauer Straße liegt nicht in einem durch das Zentrenkonzept definierten Zentrenbereich.

Das fortgeschriebene Zentrenkonzept (Beschlussvorlage Nr. B-338/2008) enthält eine Festlegung, die Ersatzneubauten im Bereich der Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs ausnahmsweise ermöglicht, wenn über ein Verträglichkeitsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt.

Die geplante Neuerrichtung des EDEKA-Marktes an der Blankenauer Straße wurde im Hinblick auf die Verträglichkeit im Jahr 2007 und 2009 gutachterlich bewertet.

Nach in Kraft getretener Novellierung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung vom 21.12.2006 ist entsprechend des neu eingefügten § 13 a Abs. 1 Nr. 1 für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von weniger als 20.000 m² die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Ausgeschlossen ist die beschleunigte Verfahrensweise „...wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.“

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage innerhalb eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes soll die 1. Änderung zum Bebauungsplan in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Am 26.05.09 wurde durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/09 „EDEKA-Markt an der Blankenauer Straße“ gefasst.

1.2. Planungsziel

Das Planungsziel ist die Bestimmung der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsmarktes für Lebensmittel mit Vollsortiment und Getränke mit einer Verkaufsnutzfläche von 1.400 m² in einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischt genutzten Baufläche und im Bebauungsplan „95/17 Stadtteilpark Brühl-Nord / Karree 34“ als Mischgebiet ausgewiesene Fläche am Standort Blankenauer Str. 41. Der geplante Einkaufsmarkt soll den bestehenden EDEKA-Lebensmittelmart und EDEKA-Getränkemarkt ersetzen.

Eine perspektivische Nahversorgung mit Lebensmittel-Vollsortiment kann im bestehenden Objekt mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² für den Lebensmittelmart und von ca. 200 m² für den Getränkemarkt nicht im erforderlichen Umfang und zeitgemäß entsprechend den Kundenansprüchen angeboten werden.

Im Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz vom 11.10.2006 erfolgte für den Einzelhandel in der Stadt eine räumlich Abgrenzung von A-, B-, C- und D-Zentren als Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels, welche darin als städtebaulich schutzwürdig festgelegt wurden. Die Zulässigkeit der Ansiedlung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² ist nur in den A-, B-, C- und D-Zentren genehmigungsfähig. Das Plangebiet an Blankenauer Straße liegt aber außerhalb eines durch das Zentrenkonzept definierten Zentrenbereich. Ein Ersatzneubau des Einkaufsmarktes wäre durch das Zentrenkonzept vom 11.10.2006 nicht zulässig.

Durch eine Festlegung in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes (Beschlussvorlage Nr. B-338/2008) wird aber die Möglichkeit eröffnet, bestehende Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs durch Ersatzneubauten zu ersetzen, wenn über ein Verträglichkeitsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt.

1.3. Unternehmenskonzept des Vorhabenträgers

In dem auf dem Plangebiet vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Gebäude wird im Erdgeschossbereich durch den Vorhabenträger bereits ein Lebensmittelmart und ein Getränkemarkt betrieben. Außerdem befindet sich im Erdgeschoss eine Mietfläche, welche an einen Imbissbetreiber vermietet wird. Im Obergeschoss befinden sich weitere Mietflächen für ein Fitnessstudio und eine Büroeinheit. Zur Realisierung des Vorhabens ist ein Komplettabriss des vorhandenen Baukörpers vorgesehen.

Die Einordnung des neu geplanten Baukörpers ist vom Vorhabenträger mit ca. 32 m bis 37 m Entfernung parallel zur Blankenauer Straße vorgesehen. Auf der vorgelagerten Fläche und im Bereich der Südseite des Plangebietes ist die Einordnung des Kundenparkplatzes mit insgesamt 102 Pkw-Stellplätzen geplant.

Die geplante Nutzfläche des SB- und Getränkemarktes der Generationen beträgt ca. 1.800 m². Die Größe der Gesamtverkaufsfläche, bestehend aus Verkaufsraum für SB-Lebensmittel- und

Getränkemarkt, Windfang und Backshop, ist mit einer Fläche von 1.400 m² geplant. Dazu sind 370 m² Nebenraumflächen für Anlieferung, Lager, Leergutlager, Kühlräume, Fleischabteilung und Personalräume vorgesehen. Außerdem ist die Einordnung von Haustechnikräumen von insgesamt 30 m² geplant. Eine Integration der bestehenden Mietflächen in die neue Planung ist durch den Vorhabenträger nicht beabsichtigt

Der Vorhabenträger beabsichtigt mit der Errichtung des Einkaufsmarktes die Realisierung des Konzeptes „Supermarkt der Generationen“, in dem insbesondere auf die Belange älterer und behinderter Menschen eingegangen wird.

Der „Supermarkt der Generationen“ soll als spezielle Form des Lebensmittel-Einzelhandels soziale und wirtschaftliche Aspekte besonders berücksichtigen, das bedeutet familienfreundlich für jeden Kunden, speziell für Mutter und Kind oder Senioren und bedarfsgerecht für behinderte Mitbürger.

Folgende Voraussetzungen müssen deshalb bei der Umsetzung des Konzeptes „Supermarkt der Generationen“ beachtet und erfüllt werden:

Mitarbeiterausbildung:

kundenorientierte Ausbildung mit aktiver Produktberatung und hoher Servicequalität

1. Hilfe-Ausbildung

Marktgestaltung / Sortiment:

breite, übersichtliche Warenpräsentation und Preisauszeichnung

Ruhezone / -bank u.a. mit Wasserautomat

große Regaletiketten, Lupen an Regalen

Wellness-Sortiment, freiverkäufliche Arzneimittel, Bio-Gesundheitsprodukte, Gesundheitshilfen

Bau und Technik:

Breite Haupt- und Mittelgänge

Reduzierung der Regalhöhen

Info-Terminals im Verkaufsraum

Rutschfester Fußboden

Lupen an den Regalen

Waschbecken im Bereich Obst-Gemüse-Verkauf

„sprechende“ Kontrollwaage Obst-Gemüse-Verkauf

Kinderspielecke

vergrößerte Preisetiketten

behindertengerechte Einkaufswagen

familienfreundliche, breite Pkw-Stellplätze

Für den geplanten Standort des Einkaufsmarktes an der Blankenauer Straße 41 wurde durch den Vorhabenträger das Konzept „Supermarkt der Generationen“ geprüft und eine Realisierung beschlossen.

Für die Umsetzung dieses Konzeptes müssen folgende Voraussetzungen erfüllt werden, welche einen zusätzlichen Mehrbedarf an Verkaufsfläche im Vergleich zu einem üblichen Vollsortimentsmarkt begründen:

- Schaffung von breiteren Haupt- und Mittelgängen von 2,00m/2,20m auf 2,60m/3,00m
- Reduzierung der Regalhöhen von 2,20 m auf 1,80 m
- Schaffung von Ruhezonen, Infoterminals, Waschmöglichkeiten

Der Bedarf einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von ca. 900 m² (Verkaufsfläche EDEKA-Lebensmittelmart: 700 m² und EDEKA-Getränkemarkt: 200 m²) des bestehenden Marktes auf 1.400 m² für den EDEKA-Markt der Generationen als Lebensmittelmart mit Vollsortiment und Getränkemarkt am Standort Blankenauer Str. 41 begründet sich wie folgt:

Der Sortimentsumfang in Verbindung der dazugehörigen Betriebstypen bestimmt die Größe der erforderlichen Verkaufsnutzfläche eines Einzelhandelsmarktes für Lebensmittel. Eine zur Zeit überdurchschnittlich ausgeprägte Handelslandschaft mit Discount-Märkten mit einer Verkaufsraumfläche von 700 bis 800 m² stehen im ungenügendem Maße Handelseinrichtungen mit dem Betriebstyp Supermarkt gegenüber, der auf Grund der angebotenen Sortimentsgröße eine größere Verkaufsnutzfläche benötigt.

Die Unterschiede in den Betriebstypen wurden in der GMA-Analyse „Verträglichkeit eines Lebensmittelmartes in der Stadt Chemnitz“ vom Februar 2007 wie folgt dargestellt:

„Bezeichnend für den Unterschied zwischen Lebensmitteldiscounter und Supermarkt ist die unterschiedliche Anzahl von Artikeln. So werden in einem Lebensmitteldiscounter im Durchschnitt nur etwa 18% der Artikel eines Supermarktes geführt. Discounter führen im Durchschnitt rund 1.840 Artikel, während es bei Supermärkten ca. 10.130 sind.“

Ein Vollsortimenter, welcher alle wesentlichen Teile der Nahversorgung umfasst, kann auf einer Fläche von derzeit 700 m² für den Bereich Lebensmittel aufgrund des erforderlichen Sortimentsumfangs mit entsprechender Artikelanzahl zukünftig nicht mehr wettbewerbsfähig agieren.

Weiterhin beinhaltet die Umsetzung des geplanten Konzeptes „Supermarkt der Generationen“, wesentliche Aspekte einer sichtbaren Handelskultur, für die zusätzliche Neben- und Verkaufsflächen erforderlich sind. Das betrifft den zusätzlichen Flächenbedarf für eine Kinderspielecke im Verkaufsraum, Waschmöglichkeiten im Bereich Obst u. Gemüse, breitere Gänge zwischen den Regalen, niedrige Verkaufsregale, individuelle Bedientheken im Verkaufsraum für Fleisch- Fisch- u. Käseangebote und Schaffung von Ruhezeiten sowie Infoterminals. Als zusätzliche kundenfreundlicher Elemente stehen u.a. Sortimentsabpackungen für Single-Haushalte, sprechende Selbstbedienungswaagen, Bereitstellung von Rollatoren u. Lupen an den Regalen zur Verfügung. Insgesamt soll den wachsenden, differenzierten Ansprüchen der Kunden, sowohl im Lebensmittel-sortiment als auch einer niveaureichen Einkaufsatmosphäre, Rechnung getragen werden.

Durch der Sicherstellung dieser baulichen Erfordernisse für das Konzept „Supermarkt der Generationen“ in Verbindung mit den Flächenanforderungen eines Lebensmittelmartes mit Vollsortiment ist für das geplante Vorhaben am Standort Blankenauer Straße eine Verkaufsfläche von 1.400 m² erforderlich.

1.4. Wirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

Zur Vorbereitung der Entscheidung im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens wurde bereits im Dezember 2006 durch den Vorhabenträger eine Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau eines Lebensmittelmartes am Standort Blankenauer Straße in Form eines unabhängigen Gutachtens in Auftrag gegeben. Mit der Erstellung wurde die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, Büro Erfurt, beauftragt.

Inhalt der Analyse ist die Prüfung der wirtschaftlichen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Projektes einschließlich Umsatzverteilungen gegenüber Geschäften, insbesondere in den Versorgungszentren in Chemnitz.

1.4.1. Mikrostandort Blankenauer Straße

Entsprechend Analyse der GMA wird der Standort an der Blankenauer Straße aus städtebaulicher Sicht als teilintegriert eingestuft. Eine Nahversorgungsfunktion kann der Standort nur für das südlich gelegene Wohngebiet erfüllen. Durch die verkehrsgünstige Lage an der Blankenauer Straße (B 107) handelt es sich um einen überwiegend autokundenorientierten Standort. Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Nahversorgungszentren. Aufgrund der Entfernung zu weiteren Einzelhandelsbetrieben sind keine fußläufigen Kundenaustauschbeziehungen zu erwarten.

Unter betrieblichen Gesichtspunkten sprechen insbesondere die gute Pkw-Erreichbarkeit, die gute Einsehbarkeit von der viel befahrenen Blankenauer Straße, der vorhandene ÖPNV-Anschluss direkt am Standort und die Nahversorgungsfunktion (in geringem Umfang) für die in fußläufiger Entfernung südlich gelegenen Wohngebiete. Einschränkend sind die Lage des Standortes außerhalb der im Zentrenkonzept definierten Versorgungszentren und das Fehlen von Agglomerations-effekten und das baulich wenig attraktive Umfeld zu nennen.

1.4.2. Kerneinzugsgebiet und Kaufkraft

Im erstellten GMA-Gutachten wird die Wettbewerbssituation im Kerneinzugsgebiet nach Zone I (Teile von Schlosschemnitz mit ca. 4.670 Einwohnern) und Zone II (Teile von Schlosschemnitz, Hilbersdorf und Zentrum mit ca. 11.120 Einwohnern) bewertet. Die Gesamteinwohnerzahl in diesem definierten Verflechtungsbereich beträgt damit ca. 15.790 Personen.

Nach Ermittlung der GMA steht unter Beachtung des lokalen Kaufkraftniveaus im Nahrungs- und Genussmittelbereich für den geplanten Lebensmittelmarkt ein Kaufkraftvolumen von ca. 25,3 Mio. € zur Verfügung. Davon entfallen ca. 30 % auf Zone I und ca. 70 % auf Zone II.

Die daraus resultierende projektrelevante Kaufkraft beträgt damit im Kerneinzugsgebiet in der Zone I (Teile von Schlosschemnitz) 7,5 Mio. € und in der Zone II (Teile von Schlosschemnitz, Hilbersdorf und Zentrum) 17,8 Mio. €.

1.4.3. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die Wettbewerbssituation im untersuchten Versorgungsraum wird im Kerneinzugsgebiet von folgenden relevanten Wettbewerbern geprägt:

Lidl-Discountmarkt, Eckstraße	ca. 740 m ² Verkaufsfläche
Kaufland (Verbrauchermarkt), EKZ Sachsen-Allee	ca. 4.310 m ² Verkaufsfläche
Aldi-Discountmarkt, EKZ Sachsen-Allee	ca. 790 m ² Verkaufsfläche
Penny-Discountmarkt, Frankenberger Straße	ca. 820 m ² Verkaufsfläche
Netto-Discountmarkt, Margaretenstraße	ca. 750 m ² Verkaufsfläche
Penny-Discountmarkt, Zeißstraße	ca. 790 m ² Verkaufsfläche
Edeka-Markt (Supermarkt), Georgstraße	ca. 860 m ² Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche aller relevanten Wettbewerber innerhalb des Kerneinzugsgebietes liegt damit bei ca. 9.060 m². Zu den aufgeführten Lebensmittelmärkten sind im Kerneinzugsgebiet noch weitere sortimentsrelevante Wettbewerber als Betriebe des Lebensmittelhandwerks vorhanden. Hierzu zählen Bäcker und Fleischer, mehrere Getränkefachmärkte sowie Spezialanbieter (Asiashop, Weinhandlung).

Außerhalb des Kerneinzugsgebietes sind folgende Anbieter als relevante Wettbewerber vorhanden:

Stadtteil Schlosschemnitz:

Netto-Discountmarkt, Bergstraße

ca. 760 m² Verkaufsfläche

Diska-Discountmarkt, Arthur-Bretschneider-Straße

ca. 700 m² Verkaufsfläche

Stadtteil Borna-Heinersdorf:

Aldi-Discountmarkt, Bornaer Straße

ca. 600 m² Verkaufsfläche

Netto-Discountmarkt, Bornaer Straße

ca. 700 m² Verkaufsfläche

Stadtteil Ebersdorf:

Norma-Discountmarkt, Glösaer Straße

ca. 850 m² Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche aller relevanten Wettbewerber außerhalb des Kerneinzugsgebietes liegt damit bei ca. 3.610 m².

Die Wettbewerbssituation für den geplanten Lebensmittelmarkt wird durch die GMA in der Gesamtbetrachtung als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

1.4.4. Umsatzerwartung und Marktbedeutung

Bei der Untersuchung der Umsatzerwartung des geplanten Einkaufsmarktes wurde in der erstellten Wirkungsanalyse eine Umsatzprognose von insgesamt 4,7 Mio. €, davon 3,4 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelsektor, 0,6 Mio. € für Non-Food-Sortimente und 0,7 Mio. € durch Streuumsätze durch Kunden von außerhalb des Kerneinzugsgebietes, prognostiziert.

Nach Ermittlung einer Kaufkraftbindungsquote von 22-23 % in Zone I und 9-10 % in Zone II im gesamten Kerneinzugsgebiet wird hinsichtlich der Marktbedeutung des geplanten Lebensmittelmarktes eine starke Marktposition, aber keine marktbeherrschende Stellung des Planobjektes abgeleitet.

1.4.5. Städtebauliche Auswirkungen

In der Wirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung wurden zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen die Kaufkraftbewegungen an Hand einer Modellrechnung analysiert, in deren Ergebnis eine Umsatzumverteilung gegen Wettbewerber im Kerneinzugsgebiet von 1,0 Mio. € ermittelt wurde. Auf Grundlage dieser Modellrechnung der Kaufkraftbewegungen werden die städtebaulichen Auswirkungen durch die GMA wie folgt interpretiert:

1. Die voraussichtliche Umsatzerhöhung um ca. 1,0 Mio. € wird auf die Erweiterung der Verkaufsfläche, der Erhöhung der Pkw-Stellplatzanzahl und die größere Anziehungskraft eines modernen, verkehrsgünstig gelegenen Marktes zurückgeführt.
2. Die Anbieter Edeka (VZ Brühl) und Kaufland (EKZ Sachsen-Allee) werden innerhalb des Kerneinzugsgebietes stärker von den Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein, als Discounter mit einem kleineren Lebensmittelsortiment.
3. Die ermittelte Umsatzumverteilung von ca. 1,0 Mio. € im Kerneinzugsgebiet entspricht einer Umverteilungsquote von 3-4 % und liegt damit unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem nicht nur wettbewerbliche, sondern auch städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.
4. Der von Umsatzverlusten betroffene Edeka-Markt (VZ Brühl) ist vorwiegend auf fußläufige Kundschaft aus den umliegenden verdichteten Wohngebieten ausgerichtet. Ein Wegfall dieses Anbieters ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die Umverteilungsquote von ca. 3 % in einem wettbewerbsüblichen Bereich liegt.

5. Durch das Vorhaben ist keine Beeinträchtigung von Betrieben in Versorgungszentren zu erwarten, da die Höhe der Umverteilungseffekte deutlich unter dem 10 %-Schwellenwert liegt.
6. Umsatzumverteilungseffekte des Vorhabens im Non-Food-Bereich sind städtebaulich nicht erheblich.

1.4.6. Abschließende Beurteilung

Die Untersuchung der Optimierung eines bestehenden Standortes durch Abriss und Neubau mit Erweiterung der Verkaufsfläche kommt aus Sicht der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung zu folgenden Ergebnissen:

1. Nach Einschätzung der GMA wird der geplante Lebensmittelmarkt als Betriebstyp „Supermarkt“ definiert. Dieser Supermarkt soll als Ersatz für den nicht mehr marktgerechten Edeka-Lebensmittelmarkt entstehen. Durch das Vorhaben ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 392 m² vorgesehen.
2. Durch die GMA wird die Standortlage des geplanten Lebensmittelmarktes als überwiegend autokundenorientiert eingestuft. Eine Nahversorgungsfunktion im Sinne einer fußläufigen Erreichbarkeit wird für die südlich angrenzenden verdichteten Wohngebiete durch den Standort erfüllt. Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes liegt nicht in einem durch das Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz definierten Zentrenbereich.
3. Durch den geplanten Lebensmittelmarkt wird voraussichtlich ein Einzugsgebiet von 15.790 Einwohnern erschlossen. Es umfasst Teilbereiche der Stadtteile Schlosschemnitz, Zentrum, Hilbersdorf sowie den gesamten Stadtteil Furth. Das vorhandene Kaufkraftpotential im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird im Einzugsgebiet auf ca. 25,3 Mio. € geschätzt.
4. Im Gutachten wird der relevante Wettbewerbsbesatz im Einzugsgebiet als leicht überdurchschnittlich ausgeprägt bewertet. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter (ohne Edeka) verfügen über eine Verkaufsfläche von ca. 9.060 m² und erzielen im Nahrungs- und Genussmittelbereich einen Umsatz von ca. 28,2 Mio. €.
5. Nach Ermittlung der GMA wird die Gesamtumsatzleistung des geplanten Lebensmittelmarktes einschließlich Non-Food- und Streuumsätze auf ca. 4,7 Mio. € geschätzt.
6. Der geplante Lebensmittelmarkt löst entsprechend Ermittlung der GMA gegen bestehende Betriebe eine Umsatzumverteilung von ca. 1,0 Mio. € (Umverteilungsquote von ca. 3-4 %) aus. Bei einer Ansiedlung werden durch das Vorhaben wettbewerbliche, jedoch keine städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst. Als Folge der Planung ist ein Abschmelzen von bestehenden Betrieben nicht zu erwarten.
7. Entsprechend Auswirkungsanalyse ist durch die Planung keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der im Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz definierten Versorgungsbereiche zu erwarten.

Zusammenfassend kann aus der vorliegenden GMA-Wirkungsanalyse folgende abschließende Beurteilung zitiert werden, welche die wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens konkret formuliert:

„Aus einem Marktanteil im gesamten Einzugsgebiet von 13 % kann für den geplanten Lebensmittelmarkt eine starke, aber keine marktbeherrschende Marktbedeutung des Projektes abgeleitet werden.“

Das Vorhaben löst wettbewerbliche, jedoch keine städtebaulichen Auswirkungen aus. Ein Abschmelzen von bestehenden Betrieben als Folge des Planvorhabens ist nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben ist keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der im Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz definierten Versorgungsbereichen zu erwarten.

1.5. Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 95/17 Stadtteilpark Brühl-Nord / Karree 34". In diesem Bebauungsplan ist dieser Bereich als Mischgebiet (MI 2 und MI 3) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Entsprechend der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95/17 ist die im Mischgebiet allgemein zulässige Nutzung „Einzelhandelsbetriebe“ nur im Mischgebiet MI 2 und in diesem nur im Erdgeschoss zulässig. In allen sonstigen Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Für das Planvorhaben ist davon der südliche Bereich des Plangebietes betroffen, welcher als Mischgebiet MI 3 ausgewiesen ist.

Die vorhandene Verkaufsfläche des bestehenden Einkaufsmarktes einschließlich des Getränkemarktes beträgt ca. 900 m² und füllt den Bereich des Mischgebietes MI 2 fast vollständig aus. Eine Änderung der Bebauung mit Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² ist nur durch Überschreitung der Abgrenzung des Mischgebietes MI 2 und Inanspruchnahme von Flächen des Mischgebietes MI 3 möglich, in welchem die Nutzung durch Einzelhandel nicht zulässig ist. Außerdem handelt es sich bei der Planung um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, welcher in einem festgesetzten Mischgebiet unzulässig ist.

Aufgrund dieser vorhandenen Rahmenbedingungen kann eine städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB nur durch ein Bauleitplanverfahren in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 95/17 mit Festschreibung einer neuen städtebaulichen Ordnung realisiert werden, um das Planungsziel einer Bestimmung der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsmarktes für Lebensmittel mit Vollsortiment mit einer Verkaufsnutzfläche von 1.400 m², erreichen zu können.

Zur weiteren Beurteilung der Zulässigkeit des geplanten Einkaufsmarktes ist insbesondere die Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinzuzuziehen. Entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten, nur in für festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Als mögliche Auswirkungen durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 Auswirkungen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes, auf die Entwicklungen zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Ort- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt gemeint.

Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Diese Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen. Dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Die Geschossfläche des geplanten Einkaufsmarktes liegt mit 2.088 m² deutlich über dem im § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO angegebenen Schwellenwert von 1.200 m². Die o.g. Regelvermutung, dass Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet, ist für das Planvorhaben nicht zutreffend, denn es kann aus nachfolgend genannten

Anhaltspunkten nachgewiesen werden, dass Auswirkungen durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht anzunehmen sind, welcher einer Ausweisung eines Sondergebietes bedürfen:

1. Zu den schädlichen Umwelteinwirkungen zählen insbesondere erhebliche Lärm-, Abgas- und Geruchsbelästigungen der Nachbarschaft durch Kunden- und Lieferverkehr auf dem Betriebsgelände und dorthin führenden Straßen. Auch das Be- und Entladen oder die Störung durch Maschinenanlagen wie Lüftungsanlagen oder die Beleuchtung der Stellplätze oder Leuchtreklame können die Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen.

Diese genannten schädlichen Umweltauswirkungen können für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Durch die vorliegende Schallimmissionsprognose wird der Nachweis erbracht, dass der geplante Einkaufsmarkt keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht, wenn die Einhaltung der im Gutachten genannten Bedingungen sichergestellt wird.

2. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens nicht gewährleistet ist beziehungsweise das vorhandene Verkehrsnetz nach seiner Konzeptions- und Leistungsfähigkeit nicht auf das Vorhaben ausgerichtet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Einrichtungen des ÖPNV fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Eine ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist bereits durch die vorhandene Grundstückszufahrt von der Blankenauer Straße gegeben, welche für das Planvorhaben weiter genutzt werden kann. Das Plangebiet ist durch den ÖPNV direkt angebunden.

3. Auswirkungen auf den Straßenverkehr betreffen sowohl den fließenden als auch den ruhenden Verkehr. Sie sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten.

Auf das Erfordernis einer hinreichenden Stellplatzzahl wird hingewiesen, vergleiche auch § 49 SächsBO in Verbindung mit den entsprechenden Ausführungen zu Stellplatzrichtzahlen in der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung.

Die Auswirkungen auf den Straßenverkehr werden sich durch das Planvorhaben im Vergleich zum Bestandsobjekt nicht verändern. Dafür spricht die Nutzung der vorhandenen Grundstückszufahrt und die Anpassung der Anzahl von Pkw-Stellplätzen im Verhältnis zur Erhöhung der Verkaufsfläche von derzeit 62 auf 105 Pkw-Stellplätze.

4. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen können sich dadurch ergeben, dass die von solchen Einrichtungen ausgehende Kaufkraftbindung möglicherweise die Existenz von kleineren, auf die Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf ausgerichteten Läden gefährdet. Durch damit verbundene Geschäftsaufgaben kann die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erschwert oder gefährdet werden.

Ein wesentlicher Kaufkraftabzug von vorhandenen Einzelhandelsbetrieben stellt für sich genommen noch keine Auswirkung im dargestellten Sinne dar, da das öffentliche Baurecht keine wirtschaftslenkende Funktion wahrnimmt und nicht dem Konkurrentenschutz ortsansässiger Betriebe dient. Eine raumordnerische und städtebauliche Relevanz ergibt sich

erst, wenn die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Versorgung der Bevölkerung gefährdet ist. Die Frage, ob dies zu befürchten ist, ist im Zweifelsfall durch neutrale Gutachter zu klären.

Die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden kann durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen negativ berührt werden, wenn bestehende oder geplante Zentren in Ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt oder deren Entwicklungspotentiale wesentlich beeinträchtigt werden. Städtebaulich unerwünschte Folgen können in Abhängigkeit von der planerischen Konzeption der Gemeinde darin liegen, dass es durch einen übermäßigen Kaufkraftabzug zu Gunsten großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in nicht integrierten Standorten zu Geschäftsaufgaben und Leerstand von Geschäften in zentraler Lage kommt.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Planareal als teilintegrierter Standort einzustufen, welcher sich außerhalb eines planerisch festgeschriebenen zentralen Versorgungsbereiches befindet. Durch die Wirkungsanalyse der GMA wird festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben wettbewerbliche, jedoch keine städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst werden. Durch die Planung ist keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der im Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz definierten Versorgungsbereiche zu erwarten. Außerdem ist ein Abschmelzen von bestehenden Betrieben als Folge der Planung nicht zu erwarten. Weitere Ausführungen sind dem Abschnitt 1.4. zu entnehmen.

5. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild kommen bei einem nach Lage, Umfang und Größe aus dem Rahmen der Umgebung fallenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben in Betracht, insbesondere bei Vorhaben am Stadtrand und im ländlichen Raum. Sie können beispielsweise darin bestehen, dass die Geschlossenheit eines Ortsbildes durch eine großflächige Einzelhandelseinrichtung gestört wird. Dies gilt in besonderem Maße, wenn das Projekt in der Nähe denkmalgeschützter oder sonstiger das Ortsbild prägender Einzelbauten und Ensembles errichtet werden soll.

Das Plangebiet ist ein städtebaulich teilintegrierter Standort und liegt nicht in unmittelbarer Nähe denkmalgeschützter oder sonstiger das Ortsbild prägender Einzelbauten. Die städtebauliche Charakteristik der umliegenden Grundstücke ist durch eine gewerbliche Nutzung mit 1- bis 2-geschossiger Bebauung geprägt. Der geplante Baukörper mit Flachdachkonstruktion und eine geplanten Höhe von 9 – 10 m fügt sich in diese Bebauungsstruktur ein. Durch eine umfangreiche Neupflanzung von Bäumen, insbesondere entlang der Blankenauer Straße und an den äußeren Grenzen des Plangebietes wird eine Einfügung des Vorhabens gewährleistet.

6. Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein. Zu untersuchen sind Auswirkungen von Betrieben sowohl auf Leistungsfähigkeit und Wirkungsgefüge des Naturhaushalts als auch auf die einzelnen Bestandteile des Naturhaushalts, insbesondere auf Boden, Wasser, Luft und Klima. Auswirkungen sind zum Beispiel gegeben bei einer Versiegelung von Freiflächen mit Stellflächen.

Durch die vorhandene und der bereits abgerissenen Bebauung mit einer fast vollständigen Versiegelung der Außenanlagen des Plangebietes ist die Leistungsfähigkeit und Wirkungsgefüge des Naturhaushalts, insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen bereits erheblich eingeschränkt. Im Rahmen der Grünordnungsplanung werden die durch die Planung erforderlichen Eingriffe, insbesondere die Versiegelung durch Baukörper und Pkw-Stellplätze, ausgeglichen und kompensiert.

Nach Prüfung der o.g. möglichen Auswirkungen, welche in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet, kann nachgewiesen werden, dass Auswirkungen durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht bzw. nicht in einem Umfang entstehen, welche die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich machen. Die Festsetzung eines Sondergebietes

würde außerdem dem Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz mit der Ausweisung des Gebietes als Wohnbaufläche widersprechen.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan inhaltlich nicht an die §§ 2 bis 11 BauNVO gebunden ist, ist eine Beschränkung des im Einzelfall vorgesehenen Einzelhandelsbetriebs hinsichtlich Größenordnung, Verkaufsfläche und der Sortimentsgestaltung möglich. Durch Verzicht der Festsetzung eines Baugebietstyps im Sinne der BauNVO, sondern Festsetzung des konkreten Nutzungszwecks „Einkaufsmarkt“ als Nutzungsfestsetzung für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² (mit einer Geschossfläche von 2.088 m²) werden die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten.

2. BESTANDSSITUATION

2.1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09/09 EDEKA-Markt an der Blankenauer Straße 41 befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils Schloßchemnitz an der Blankenauer Straße. Die Blankenauer Straße (B 107) ist eine der Hauptverkehrsachsen im nördlichen Chemnitzer Stadtgebiet und verbindet die Chemnitzer Innenstadt mit den nördlich gelegenen Stadtteilen Schloßchemnitz, Borna-Heinersdorf, Furth, Glösa-Draisdorf, Wittgensdorf und der Autobahn A4 - Anschlussstelle Chemnitz-Glösa. Die Entfernung des Plangebietes zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 7.472 m² und erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 2101/5 und 2101/6 der Gemarkung Chemnitz. Das Plangebiet befindet sich direkt an der Blankenauer Straße (B 107) zwischen den Kreuzungsbereichen der Blankenauer Straße mit der Christian-Wehner-Straße und der Blankenauer Straße mit der Emilienstraße.

Das Plangebiet wird an der Nordseite (Flurstück 2100/2) durch eine Tankstelle und einen ehemaligen Großhandelsmarkt begrenzt. An der Südseite (Flurstück 2101/11) befindet sich eine Kfz-Werkstatt. Im Westen wird das Plangebiet von Kleingärten (Flurstück 2101/12 und Teilfläche Flurstück 2100/2) begrenzt. An der Ostseite befindet sich die Blankenauer Straße (B 107).

Das bestehende Geländenniveau des Plangebietes liegt in einer Höhe von 291,60 an der Nordwestseite bis 292,30 m ü. HN an der Südostseite. Das Grundstück liegt damit auf dem gleichen Höhengniveau der Blankenauer Straße.

2.2. Standortbeschreibung und städtebauliche Charakteristik

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schloßchemnitz, welcher sich im zentrumsnahen nördlichen Bereich der Stadt Chemnitz befindet und durch verdichtete Wohnbebauung und Gewerbegebiete charakterisiert ist. Im Süden befindet sich der Stadtteil Zentrum, welcher die Chemnitzer Innenstadt sowie angrenzende Wohn- und Gewerbegebiete umfasst. Im Nordwesten schließt sich der Stadtteil Furth an, in welchem sich großflächige Industrie- und Gewerbegebiete angesiedelt haben. Der östlich angrenzende Stadtteil Hilbersdorf ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Er wird vom Stadtteil Schloßchemnitz durch mehrere Bahnstrecken und das überwiegend brachliegende Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofes getrennt.

Das Grundstück wird durch den ein- bis zweigeschossigen Baukörper des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes und großflächig versiegelter Flächen für 62 Pkw-Stellplätze und Fahrstraßen charakterisiert. Das bestehende Gebäude wurde L-förmig an der Nordseite des Grundstücks mit einem Abstand von 5,00 m bis 9,00 m zum Flurstück 2100/2 und 8,00 m parallel zur Grundstücksgrenze zum Flurstück 2101/12 errichtet.

Im Randbereich zu den Kleingärten des Flurstücks 2101/12 befindet sich umfangreiches Großgrün in Form einer Baumanpflanzung von Pappeln. Das Plangebiet wird außerdem von unterschiedlichem Baumbestand außenseitig zum Flurstück 2100/2 begrenzt.

2.3. Geologie, Altlasten, Kampfmittel

Geologie und Bodentyp

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes und zur Erhöhung des Kenntnisstandes über den geologischen Schichtenaufbau und die hydrogeologischen Verhältnisse wurde eine geotechnische Bestandsaufnahme durch das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas ausgeführt. Die Bestandsaufnahme erfolgte durch insgesamt 6 Kleinbohrungen, ergänzt von 6 Rammkernsondierungen im Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch in der Vorerzgebirgssenke. Den tieferen Untergrund bilden klastische Rotliegend-Sedimentgesteine der Leukersdorf-Formation. Dabei handelt es sich überwiegend um Ton-/Schluffsteine mit eingeschalteten Sandstein- und Konglomerathorizonten. An der Schichtoberfläche liegen diese in verwitterter Form vor. Die Verwitterungszone der Rotliegendgesteine wird von weichselkaltzeitlichen fluviatilen Sanden und Kiesen der tieferen Niederterrasse und von holozänen Auelehm der Chemnitz-Aue überlagert. Die natürliche Schichtabfolge ist durch anthropogene Auffüllungen ersetzt. Bzw. überdeckt worden. Die genannten Gesteine weisen unterschiedliche hydraulische Eigenschaften auf. Insbesondere der Auelehm, die Ton- und Schluffsteine und deren Zersatzprodukte stellen ausgesprochene Grundwassergeringleiter bis -stauer dar und sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit für Versickerungsvorhaben nicht geeignet.

Altlasten

Das Flurstück 2105/5 der Gemarkung Chemnitz ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert. Nach Kenntnisstand des Umweltamtes der Stadt Chemnitz besteht kein Altlastenverdacht.

Das Flurstück 2105/6 der Gemarkung Chemnitz wird als Altstandort unter der Bezeichnung „ehem. Depot für Pharmazie- und Med.-Technik“ unter der Kennziffer 61 240770 geführt.

Die historische Erkundung von 1998 weist eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks von ungefähr einhundert Jahren aus. Durch die Tätigkeit verschiedener Gewerbe (Messinggießerei, Schmiede, Kesselbau, Tankstelle, Wagenwaschplatz) und dem entsprechenden Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wurden am Altstandort drei Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen. Diese Altlastenverdachtsflächen wurden 1998 organoleptisch und analytisch untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen zeigen keine Anhaltspunkte für sanierungsbedürftige Bodenverunreinigungen. Im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle wurde das ehemalige Tanklager ausgebaut, entsorgt und die dabei entstandenen Gruben vermutlich mit Bauschutt verfüllt. Heute befindet sich auf dem Grundstück der bestehende Edeka-Einkaufsmarkt mit Parkplatz.

Das Flurstück 2105/6 der Gemarkung Chemnitz wird damit nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter „Belassen“ im Altlastenkataster geführt. Damit werden erst bei einer Umnutzung des Grundstücks gegebenenfalls weitere Erkundungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich. Bei Erdaushub kann nicht ausgeschlossen werden, dass Material anfällt, welches nicht uneingeschränkt verwertet werden kann und nach dem KrW-AbfG verwertet werden muss.

Sollten im Laufe der Bauausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, wird eine Anzeige an das Umweltamt der Stadt Chemnitz, Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz durch den Vorhabenträger veranlasst.

Kampfmittel

Im Plangebiet kann ein Auffinden von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Kampfmitteln sind dem Ordnungsamt der Stadt Chemnitz, Abt. Allgemeines Ordnungsrecht entsprechend Stellungnahme vom 16.09.09 nicht bekannt. Es wird deshalb empfohlen, bei Bohr- und Rammarbeiten eine punktuelle Sondierung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchführen zu lassen. Bei Schacht- oder Grabungsarbeiten sollte der Erdaushub visuell überwacht werden. Sollten bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die den Verdacht erwecken, dass es sich um Kampfmittel handelt, sind die Arbeiten einzustellen und Absperrmaßnahmen vorzunehmen. Diese Gegenstände dürfen nicht berührt, nicht bewegt oder anderweitig erschüttert werden. Durch den Vorhabenträger werden die mitgeteilten Hinweise des Ordnungsamtes bei der Bauausführung beachtet.

2.4. Übergeordnete Planungen / Raumordnung und Landesplanung

2.4.1. Landes- und Regionalplanung

Nach der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben nur in Ober- und Mittelzentren, bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig.

Im Abschnitt Z 6.2.1. wird diese Zielstellung wie folgt formuliert:

„Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (großflächige Einzelhandelseinrichtungen) sind nur in Ober- und Mittelzentren ... zulässig.“

Entsprechend LEP 2003 sind zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität die Stadtzentren und innerstädtischen Nebenzentren zu stärken.

Im Abschnitt Z 6.2.4. ist diesbezüglich folgende Zielstellung enthalten:

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell beeinträchtigen.“

Die im LEP 2003 enthaltenen Zielstellungen werden in der Fortschreibung des Regionalplanes Chemnitz-Erzgebirge aus dem Jahr 2008 weiter untersetzt.

Chemnitz ist auf Grundlage des LEP 2003 als Oberzentrum eingestuft. Durch das Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz wird eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen A-, B-, C- und D-Zentren durch die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vermieden. Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Nachweis erbracht, dass durch die Planung keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit von im Zentrenkonzept ausgewiesenen Versorgungszentren verursacht wird.

Die im LEP 2003 enthaltenen Ziele und Zulässigkeitsvoraussetzungen werden damit durch die Planung berücksichtigt.

2.4.2. Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächen-nutzungsplan der Stadt Chemnitz als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, als Ersatz für den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 95/17 „Stadtteilpark Brühl-Nord / Karree 34“ im Bereich des Plangebietes, verzichtet auf die Festsetzung „Mischgebiet“ und ersetzt diese durch einen besonderen Nutzungszweck entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als „Einkaufsmarkt“ mit einer zulässigen Verkaufsnutzfläche von 1.400 m². Der vorhabenbezogene Bebauungsplan widerspricht dadurch nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4.3. Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95/17 „Stadtteilpark Brühl-Nord/ Karree 34“. Die von der Planung betroffene Fläche ist als Mischgebiet (MI 2 und MI 3) festgesetzt.

Zur Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit wird ein Bauleitplanverfahren in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend § 12 BauGB als Ersatz zum Bebauungsplan im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Das Verfahren erfolgt in Form des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB.

2.4.4. Zentrenkonzept

Im Zentrenkonzept für den Einzelhandel vom 11.10.2006 mit den räumlich abgegrenzten A-, B-, C- und D-Zentren als Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels ist der Standort an der Blankenauer Str. 41 nicht enthalten und der Ersatzneubau des geplanten Einkaufsmarktes nach Abbruch des bestehenden Objektes wäre aufgrund der Überschreitung der Verkaufsfläche von 300 m² nicht zulässig. Durch das fortgeschriebene Zentrenkonzept besteht die Möglichkeit, Ersatzneubauten im Bereich der Nahversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs ausnahmsweise zu ermöglichen, wenn über ein Verträglichkeitsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt. Dieser Nachweis kann durch das Gutachten der Firma GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erbracht werden.

2.5. Fachplanungen / Gutachten

2.5.1. Umweltprüfung und Grünordnungsplanung

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogene Bebauungsplan erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, da in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt und nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1 Nr. 18.6.2 (Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes 1200 m² bis weniger als 5000 m²) und 18.4.2. (Bau eines Parkplatzes 0,5 ha bis weniger als 1 ha) ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und der Behandlung der Umweltbelange im abgeschlossenen Planverfahren des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 95/17 „Stadtteilpark Brühl-Nord / Karree 34“ wird festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vom Vorhaben ausgehen und somit für das Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung und auch kein Umweltbericht im Sinne des § 2 BauGB erforderlich sind.

Entsprechend §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege aber auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund wird für das Planverfahren ein Grünordnungsplan erstellt, welcher durch das Vorhaben betroffenen Umweltbelange untersucht.

Für die Erstellung des Grünordnungsplanes wurde vom Vorhabenträger das ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz beauftragt.

2.5.2. Schallimmissionsprognose

Zur Beurteilung und Bewertung der durch die Planung entstehenden Lärmemissionen wurde durch den Vorhabenträger das Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast aus Chemnitz mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens (Schallimmissionsprognose) beauftragt.

Die Schallimmissionsprognose dient der Ermittlung der schädlichen Umweltauswirkungen, welche durch den geplanten EDEKA-Einkaufsmarkt durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind und mit welchen Schallschutzmaßnahmen Lärmbelastigungen in der Nachbarschaft ausgeschlossen werden können.

Die beauftragte Schallimmissionsprognose liegt mit Datum vom 22.07.09 (Gutachten-Nr. 19609) vor. Die Auswertung der Ergebnisse einschließlich der Vorschläge für Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz und die daraus resultierenden erforderlichen Festsetzungen erfolgt im Pkt. 3.2 der Begründung.

2.5.3. Geotechnisches Gutachten

Eine geotechnischen Bestandsaufnahme zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes, des geologischen Schichtenaufbaus und der hydrogeologischen Verhältnisse sowie der Feststellung von Altlasten wurde für das Plangebiet durch das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas, Halle(Saale) ausgeführt. Das Gutachten liegt mit Datum vom 08.07.09 (Az.: 06 09 23) vor.

3. ERGEBNIS UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1. Städtebauliches Konzept / Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung

Durch den Vorhabenträger ist die Errichtung eines Ersatzneubaus für den bestehenden SB-Markt und Getränkemarkt im Plangebiet vorgesehen. Durch den geplanten Ersatzneubau ist eine geringfügige Vergrößerung der Geschossfläche um 14 m² (GF Bestand 2.074 m² / GF Planung 2.088 m²) und Vergrößerung der Verkaufsfläche um 500 m² (VKF Bestand 900 m² / VKF Planung 1.400 m²) beabsichtigt.

Die Einordnung des geplanten Baukörpers des Einkaufsmarktes ist in zurückgesetzter Lage mit einer Entfernung von ca. 37 m (ohne Windfang) von der Blankenauer Straße vorgesehen. Die Ausrichtung des Baukörpers wird durch die Abmaße des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung mit paralleler Einordnung zur Blankenauer Straße festgelegt. Auf der vorgelagerten und südlichen Fläche des Plangebietes ist die Einordnung des Kundenparkplatzes mit 102 Pkw-Stellplätzen geplant. Zur räumlichen Umfassung des Plangebietes werden umfangreiche Baumanpflanzungen ausgeführt und teilweise der vorhandene Baumbestand erhalten.

Die Einfügung des geplanten Baukörpers an die umliegende Bebauung soll durch Ausführung des Daches als Flachdachkonstruktion mit einer extensiven Dachbegrünung und vorgesetzten

Außenwandscheiben realisiert werden. Die geplante Höhe des eingeschossigen Einkaufsmarktes ist mit einer Oberkante von ca. 9,00 – 10,00 m geplant.

Die Auswirkungen des geplanten Einkaufsmarktes auf die städtebauliche Ordnung wurde im Hinblick auf die Verträglichkeit durch die Studie „Verträglichkeit eines Lebensmittelmarktes in der Stadt Chemnitz“ vom Juli 2009 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH gutachterlich bewertet. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass der geplante Einkaufsmarkt bei einer Ansiedlung eine Umsatzverteilung von 1,0 Mio. € gegen bestehende Wettbewerber auslöst. Dadurch wird der Nachweis erbracht, dass das Planvorhaben nur wettbewerbliche, jedoch keine städtebaulichen Auswirkungen verursacht. Ein Abschmelzen von bestehenden Betrieben als Folge des Planverfahrens ist nicht zu erwarten. In der Gesamtbewertung wird festgestellt, dass keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der im Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz definierten Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Damit lässt sich das geplante Vorhaben mit dem Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz vereinbaren.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt 7.472 m². Die Aufteilung der Nutzungsstrukturen ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Nr.	Nutzung	Fläche
1.	Grundfläche Einkaufsmarkt	2.088 m ²
2.	Vorhandene bauliche Anlagen	25 m ²
3.	Fläche für Pkw-Stellplätze	1.410 m ²
4.	Fläche für Fahrstraßen	2.503 m ²
5.	Grünfläche	1.446 m ²
Gesamtfläche Plangebiet		7.472 m ²

3.2. Schallimmissionsschutz

Der geplante Einkaufsmarkt ist eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne der §§ 22 ff. BimSchG. Nach dem § 22 Abs. 1 BimSchG ist ein solches Vorhaben so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (Mindestmaßgebot).

Aus diesem Grund wurde eine Schallimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Ziel erstellt, die schädlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, welche durch den geplanten Einkaufsmarkt durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind und mit welchen Schallschutzmaßnahmen Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft ausgeschlossen werden können. Dazu liegt das entsprechende Gutachten Nr. 19609 des Ingenieurbüros für Lärmschutz Förster & Wolgast vom 22.07.09 vor.

Lärmemissionen des geplanten Einkaufsmarktes werden durch Nutzung der Pkw-Stellplätze am Einkaufsmarkt, Fahrzeugverkehr von der Blankenauer Straße zum Kundenparkplatz, Lkw-Anlieferverkehr und Entladungen im Bereich der Rampe, Anlieferungen mit Kleintransportern für Bäcker und Fleischer, Betrieb und Wechseln des Presscontainers, dem Betrieb der Kältetechnischen Anlage und der Luft-Wärmepumpe verursacht.

Die dem geplanten Einkaufsmarkt nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich am Wohngebäude Blankenauer Str. 33 (IO 1), Wohngebäude Emilienstr. 2, 4, 6 und 8 (IO 2-5), Wohngebäude Further Str. 42 (IO 6) und Wohngebäude Further Str. 57 (IO 7) sowie den Kleingärten Nr. 21, 35, 51, 78, 79, 86 und 97 der Sparte „Abendfrieden e.V.“.

Erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft durch Geräusche einer Anlage können im Allgemeinen ausgeschlossen werden, wenn an den Immissionsnachweisorten (IO) die genannten Immissionsrichtwerte unterschritten werden und wenn das Spitzenpegelkriterium nicht verletzt wird.

In der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 7 der Schallimmissionsprognose Nr. 19609) ist ersichtlich, dass zur Tageszeit der zutreffende Immissionsrichtwert an allen benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten und um wenigstens 6 dB(A) unterschritten wird. In der Nachtzeit wird der zutreffende Immissionsrichtwert ebenfalls eingehalten und um wenigstens 4 dB(A) unterschritten.

Tabelle über die ermittelten Beurteilungspegel in dB(A) der Geräusche vom geplanten Einkaufsmarkt:

IO Nr.	Straße	Nr.	Fass.	Etage	Beurteilungs- pegel in dB(A)		Immissions- richtwert in dB(A)		Über (+) – Unter (-) – Schreitung in dB(A)	
					Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	Blankenauer Str.	33	N	6.OG	42,3	35,7	55	40	- 13	- 4
2	Emilienstraße	8	N	6.OG	41,9	34,9	55	40	- 13	- 5
3	Emilienstraße	6	N	6.OG	41,3	34,1	55	40	- 14	- 6
4	Emilienstraße	4	N	5.OG	40,1	31,9	55	40	- 15	- 8
5	Emilienstraße	2	N	5.OG	39,3	31,3	55	40	- 16	- 9
6	Further Straße	42	N	4.OG	39,2	31,2	55	40	- 16	- 9
7	Further Straße	57	O	6.OG	38,0	30,1	55	40	- 17	- 10
8	Kleingarten Nr.	21	-	h=2m	52,0	48,7	60	-	- 8	-
9	Kleingarten Nr.	25	-	h=2m	54,1	49,4	60	-	- 6	-
10	Kleingarten Nr.	51	-	h=2m	40,0	40,3	60	-	- 20	-
11	Kleingarten Nr.	78	-	h=2m	39,2	37,8	60	-	- 21	-
12	Kleingarten Nr.	79	-	h=2m	47,7	33,2	60	-	- 12	-
13	Kleingarten Nr.	86	-	h=2m	48,0	32,9	60	-	- 12	-
14	Kleingarten Nr.	97	-	h=2m	41,6	30,6	60	-	- 18	-

Durch die vorliegende Schallimmissionsprognose wird der Nachweis erbracht, dass der geplante Einkaufsmarkt am Standort Blankenauer Str. 41 keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht, wenn die Einhaltung der nachfolgend genannten Bedingungen sichergestellt werden:

- 1) Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) sind nur mit maximal 1 Lkw pro Stunde zulässig.
- 2) Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind alternativ in „Betonsteinpflaster ohne Fase“ oder mit einer „Asphaltdeckschicht“ herzustellen.
- 3) Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, der einen Wert für den Schalleistungspegel von LWA = 92 dB(A) nicht überschreitet. Vom Presscontainer sollten keine Geräusche mit tonalen Komponenten ausgehen.
- 4) Der Schalleistungspegel der beiden Mündungsöffnungen der geplanten Lüftungstechnischen Anlage darf einen Wert von je LWA = 73 dB(A) nicht überschreiten.
- 5) Die Schalleistungspegel der Zu- und Abluftöffnung des geplanten Kühlmaschinenraumes sowie des Rückkühlers im Freibereich dürfen einen Wert von je LWA = 73 dB(A) nicht überschreiten.

- 6) Die Luft-Wärmepumpe sollte vorzugsweise vor der Ostfassade des SB-Marktes (im mittleren Bereich und in der Ecke zum Windfang) zur Aufstellung kommen. Der Betrieb der Außeneinheit ist schaltungstechnisch so auszulegen, dass ein Schallleistungspegel von LWA = 85 dB(A) nicht überschreiten.

Die bauplanungsrechtlich relevanten Bedingungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

3.3.1. Art der baulichen Nutzung

Die für eine Bebauung im Plangebiet ausgewiesene Fläche wird für die Errichtung eines Einkaufsmarktes als Art der baulichen Nutzung festgesetzt, da eine vorhabenbezogene konkrete bauliche Nutzung des Vorhabens feststeht. Eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ wird nicht in Erwägung gezogen, da diese Ausweisung dem Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz mit der Festsetzung als gemischte Bauflächen und dem rechtsgültigen Bebauungsplan „95/017 Stadtteilpark Brühl-Nord“ mit der Festsetzung als Mischgebiet (MI 2 und MI 3) widersprechen würde. Andererseits würde eine Zweckbestimmung „Mischgebiet“ gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO aufgrund der Größe des Einkaufsmarktes als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht erfüllt. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung eines Baugebietstyps als Art der baulichen Nutzung, sondern die Festsetzung eines konkret beabsichtigten Vorhabens. Dieser Verzicht auf eine Baugebietsfestsetzung erfolgt auf Grundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB, welcher bei der Bestimmung der Zulässigkeit eine freie Nutzungsfestsetzung einräumt.

3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Für das Maß der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der geplanten Grundfläche des Gebäudes und der befestigten Flächen der Außenanlagen die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 unter Bezugnahme der bestehenden Grundstücksgröße. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig, da mit Festsetzung der GRZ von 0,8 die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß BauNVO bereits erreicht wird.

Die Größe der Verkaufsfläche wird auf 1.400 m² festgesetzt. Die Festsetzung dieser Größe resultiert aus der Planung des Vorhabenträgers, den Ersatzneubau mit einem Verkaufsraum von insgesamt ca. 1.350 m² (Lebensmittelmart ca. 1.050 m² + Getränkemarkt ca. 300 m²) zu errichten. Entsprechend Verwaltungsvorschrift für großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 03.12.1996 zählen Flächen, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden dürfen, zur Verkaufsfläche. Dazu gehören auch Flächen des Eingangsbereiches (Windfang, Backshop etc.) Zur Einordnung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen wird die Festsetzung der Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² erhöht.

Geschossflächenzahl

Für den Baukörper des Einkaufsmarktes im Plangebiet ist eine eingeschossige Bebauung geplant. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet.

Höhe baulicher Anlagen

Die planerischen Vorgaben des Vorhabenträgers beinhalten die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit ebenerdigen Wegeverbindungen für Kundenzugang und Warenbewegungen. Diese Nutzungs-

anforderung kann nur durch einen ebenerdigen, eingeschossigen Baukörper realisiert werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf deshalb auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Um die Höhe des geplanten Baukörpers zu beschränken, erfolgt eine Festsetzung des Höchstmaßes der Oberkante des Gebäudes von 10,00 m. Als oberer Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung wird die mittlere Höhe der oberen Abschlüsse der Gebäudeaußenwände festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der am Baukörper anliegenden Verkehrsfläche. Durch diese Festsetzungen wird die Einfügung des Baukörpers an die umliegende ein- bis zweigeschossige Bebauung sichergestellt.

3.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Die Bauweise des Einkaufsmarktes entspricht der Art einer offenen Bauweise. Entsprechend § 22 Absatz 2 Satz 2 BauNVO darf die Länge des Gebäudes bei einer offenen Bauweise aber höchstens 50 m betragen. Die geplante Länge des Einkaufsmarktes beträgt aber ca. 67 m. Die Bauweise des Gebäudes wird deshalb als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche zur Einordnung des Baukörpers des Einkaufsmarktes im Plangebiet erfolgt durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO. Die getroffene Festlegung der Baugrenzen erfolgte auf Grundlage der Planung des Vorhabenträgers.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche für den geplanten Einkaufsmarkt soll mittels Baugrenzen festgesetzt werden. Dadurch erfolgt eine Festlegung zur Einordnung des Baukörpers im Plangebiet. Aufgrund der Zulässigkeit eines Vortretens von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenze hinaus besteht weiterhin die Möglichkeit, den geplanten Baukörper nach den Nutzungsanforderungen des Vorhabenträgers und den bautechnischen Erfordernissen planen zu können. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze entsprechend § 12 BauNVO zulässig. Zur Sicherung des Stellplatzbedarf des geplanten Einkaufsmarktes werden 102 Pkw-Stellplätze einschließlich Fahrstraßen eingeordnet.

3.3.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die Ausführung der Pkw-Stellplätze in unversiegelter oder teilversiegelter Form und die Begrünung der Grünflächen, welche keine Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern enthalten, mit Landschaftsrasen festgesetzt. Die Festsetzung dieser Maßnahmen dient der besseren Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet und der Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes sowie Einfügung der Planung in das Wohngebiet.

3.3.5. Flächen zum Schutz und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen der Festsetzungen zum Schutz und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die Erhaltung von vorhandenem Baumbestand und die Durchführung von Ersatz- und Ausgleichspflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgelegt.

Aufgrund der Neubebauung des Plangebietes und der Änderung der Außenanlagen ist die Fällung von Bäumen erforderlich. Auf der Grundlage der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz sind aus diesem Grund Ersatzpflanzungen erforderlich. Die

erforderliche Anzahl und Art der Ersatzpflanzungen werden im Abschnitt Grünordnungsplanung ermittelt.

Für den Eingriff durch Entzug von Bodenfläche durch Versiegelung werden als Ausgleichsmaßnahme die Neupflanzung von hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern im Plangebiet festgesetzt. Die Ermittlung der erforderlichen Anzahl erfolgt auf Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan. Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird die Ausführung einer extensiven Dachbegrünung festgesetzt.

3.3.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen des geplanten Einkaufsmarktes in der Nachbarschaft durch Geräusche werden als Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz die Höchstgrenze des Schallleistungspegels der beiden Mündungsöffnungen der geplanten Lüftungstechnischen Anlage, der Zu- und Abluftöffnung des geplanten Kühlmaschinenraumes sowie des Rückkühlers im Freibereich von LWA = 73 dB(A) festgesetzt. Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, der einen Wert für den Schallleistungspegel von LWA = 92 dB(A) nicht überschreitet. Vom Presscontainer sollten keine Geräusche mit tonalen Komponenten ausgehen. Die Luft-Wärmepumpe sollte vorzugsweise vor der Ostfassade des SB-Marktes (im mittleren Bereich und in der Ecke zum Windfang) zur Aufstellung kommen. Der Betrieb der Außeneinheit ist schaltungstechnisch so auszulegen, dass ein Schallleistungspegel von LWA = 85 dB(A) nicht überschreitet. Die Herstellung der Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen wird aus „Betonsteinpflaster ohne Fuge“ oder aus einer „Asphaltdeckschicht“ festgesetzt.

3.4. Erschließung

3.4.1. Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bebauten und erschlossenen Stadtgebietes. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung ist das Plangebiet bereits verkehrs- und medientechnisch vollständig erschlossen. Von einer grundsätzlich gesicherten Erschließung für die beabsichtigte Planung kann deshalb ausgegangen werden.

Aufgrund der Nutzung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten und Beibehaltung des vorhandenen Nutzungsinhalts sind für die äußere Erschließung des Plangebietes keine Aufwendungen erforderlich.

Die für die Planung zu realisierenden Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden durch den Vorhabenträger ausgeführt. Auf Grundlage des entsprechend § 12 BauGB mit der Stadt Chemnitz abzuschließenden Durchführungsvertrages wird sich der Vorhabenträger zur Realisierung der Erschließung und Übernahme von erforderlichen Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.

3.4.1. Verkehrserschließung

Die Erreichbarkeit des Standortes wird durch die direkte Lage an der Blankenauer Straße (B 107), als eine der Hauptverkehrsachsen im nördlichen Chemnitzer Stadtgebiet, gewährleistet.

Die Erschließung des Plangebietes für den zu erwartenden Fahrzeugverkehr durch Kunden-Pkw und Lkw-Anlieferung erfolgt durch Nutzung der bestehenden Grundstückszufahrt von der Blankenauer Straße. Eine zweite Erschließungsmöglichkeit wird durch Errichtung einer

Zufahrtsstraße vom benachbarten Tankstellengrundstück (Flurstück 2100/2) an der Nordseite des Plangebietes geschaffen.

Die Ein- und Ausfahrt für den Kundenverkehr wird für von der Blankenauer Straße rechts- und linkseinbiegende sowie rechts- und links in die Blankenauer Straße -ausfahrende Fahrzeuge ermöglicht. Die Grundstückszufahrt ist in einer ausreichenden Breite für die ungehinderte Zu- und Abfahrt der Lastzüge der Anlieferung des Marktes vorhanden und wurde in Form einer Gehwegüberfahrt ausgebildet.

Aufgrund des zu erwartenden hohen Stellplatzbedarfs durch die Größe des geplanten Einkaufsmarktes und die hauptsächliche Nutzung als Fahrstandort werden durch den Vorhabenträger 102 Pkw-Stellplätze, davon 2 behindertengerechte (Breite 3,50 m) und 2 Mutter/Kind-Stellplätze geplant. Aufgrund der geplanten Umsetzung des Konzeptes „Supermarkt der Generationen“ werden alle Stellplätze mit einer Breite von 2,75 m ausgeführt. Die Tiefe der Stellplätze beträgt 5,00 m. Die Ausführung der Pkw-Stellplätze erfolgt aus faserlosen Verbundpflaster in wasser-durchlässiger Bauweise. Die Fahrstrassen des Kundenparkplatz werden in 6,50 m Breite und mit einer ausreichenden Tragfähigkeit für die Anlieferfahrzeuge (40 t) aus Asphalt hergestellt.

Die Anlieferung des Einkaufsmarktes erfolgt ausschließlich über die Zufahrt von der Blankenauer Straße. Die Gestaltung der Außenanlagen wird so konzipiert, dass die erforderlichen Wenderadien für Anlieferfahrzeuge auf der Grundlage des Regelwerkes „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) im Plangebiet nachgewiesen werden können.

Die fußläufige Erschließung des Standortes wird durch den vorhandenen öffentlichen Gehweg an der Blankenauer Straße gewährleistet. Für die innere Erschließung werden barrierefreie Gehwegverbindung vom Gehweg der Blankenauer Straße zum Kundenparkplatz des Einkaufsmarktes errichtet.

3.4.2. Medienerschließung

Durch die bestehende Nutzung des Plangebietes durch einen Lebensmittel- und Getränkemarkt ist das Grundstück bereits medientechnisch erschlossen. Für die Betreibung des geplanten Ersatzneubaus ist die Sicherstellung der Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und einem geeignetem Heizmedium erforderlich. Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie ist durch das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Chemnitz AG gesichert.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Nutzung des vorhandenen Trinkwasseranschlusses DN 40 oder Schaffung eines neuen Hausanschlusses von der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung in der Blankenauer Straße.

Die Versorgung des SB-Marktes mit Elektroenergie kann durch Anschluss an die vorhandene Trafostation als Ausgangspunkt an der Ostseite des Plangebietes erfolgen.

Die Beheizung des Einkaufsmarktes ist durch den Vorhabenträger mittels Wärmepumpe geplant. Eine Beheizung ist alternativ durch das Heizmedium Erdgas möglich. Eine Versorgung ist durch Anpassung der bestehenden Leitungsführung DN 50 an der Nordseite des Plangebietes realisierbar.

Die Entsorgung des Einkaufsmarktes und des Plangebietes von Schmutzwasser und Niederschlagswasser erfolgt durch Anbindung der Entwässerung an die vorhandene Kanalisation im Mischsystem am Straßenkanal DN 900 B unter Mitnutzung des vorhandenen Anschlusskanals DN 250.

3.4.3. Abfallentsorgung

Auf Grundlage der Satzung der Stadt Chemnitz über die Entsorgung von Abfällen (Abfallsatzung) wird die Abfallentsorgung einschließlich der Trennung der unterschiedlich anfallenden Abfälle des Einkaufsmarktes organisiert. Die Einordnung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und des Müllpresscontainers für Verpackungsmaterial aus Pappe erfolgt im Bereich der Anlieferrampe.

3.4.4. Vorbeugender baulicher Brandschutz

Voraussetzung für die Erfüllung der Anforderungen an den vorbeugenden baulichen Brandschutz ist die Sicherstellung mit Löschwasser und der Nachweis der erforderlichen Zufahrten für die Feuerwehr.

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfs auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt bei Annahme einer baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 17 BauNVO, eines Vollgeschosses, einer Geschossflächenzahl (GFZ) $\leq 0,3 - 0,6$ und einer überwiegende Bauart von nicht feuerbeständigen oder nicht feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung als Grundschutz einen mittleren Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung von $96\text{m}^3/\text{h}$ für die Zeitdauer von 2 Stunden. Dieser Grundschutz muss durch Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m gewährleistet sein. Im Sächsischen Brandschutzgesetz (SächsBrandG) § 2 (1) ist die Bereitstellung des Löschwassers als gesetzliche Aufgabe der Gemeinde festgelegt. Das Vorhandensein der erforderlichen Löschwassermenge muss entsprechend Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO Pkt. 14) schriftlich bestätigt werden.

Bei Sicherung des Löschwassers durch das Trinkwassersystem muss diese Bestätigung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgen. Im Rahmen des Nachweises zum vorbeugenden baulichen Brandschutz für das geplante Bauvorhaben muss deshalb die Stadt Chemnitz die Bereitstellung des Löschwassers bestätigen.

Die technische Vorgabe zum Nachweis der erforderlichen Zufahrten für die Feuerwehr ist in der DIN 14090 geregelt. Durch die Nutzung der vorhandenen Grundstückszufahrt von der Blankenauer Straße wird die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet. Durch die Fahrstraßen des Kundenparkplatzes sind ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und deren Fahrzeuge vorhanden. Die Grundstückszufahrt und die geplanten Fahrstraßen werden befestigt und in einer ausreichenden Tragfähigkeit ausgeführt, da die Herstellung dieser Zufahrten die Nutzung für Anlieferfahrzeuge des SB-Marktes (Tragfähigkeit bis 40 t) gewährleisten muss.

3.5. Durchführungsvertrag

Zur Sicherstellung der Realisierung des Vorhabens einschließlich der Herstellung der erforderlichen Erschließung wird zwischen der Stadt Chemnitz und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in welchem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer vereinbarten Frist nach Inkrafttreten der Satzung bzw. nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zustellen und die Erschließung durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Der abzuschließende Durchführungsvertrag beinhaltet dazu Vereinbarungen über Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen, über die Planung, Ausschreibung, Bauausführung und Fertigstellung der Erschließungsanlagen, die Überprüfung und Abnahme, über die Haftung und Verkehrssicherung, über Mängelbeseitigungen, Übernahme der Erschließungsanlagen und Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz auf Grundlage der vorliegenden Schallimmissionsprognose.

Zu den herzustellenden Erschließungsleistungen gehört die Erneuerung bzw. Anpassung der verkehrstechnischen Anbindung an die Blankenauer Straße sowie die fußläufige Erschließung an den öffentlichen Gehweg an der Blankenauer Straße. Die abwasserseitige Erschließung erfolgt an die vorhandene Kanalisation in der Blankenauer Straße unter Mitnutzung des vorhandenen Anschlusskanals. Bezüglich der versorgungstechnischen Erschließung wird der Vorhabenträger eine separate Vereinbarung mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen treffen.

4. GRÜNORDNUNGSPLAN

Die Planausarbeitung des Grünordnungsplanes erfolgte durch das ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH Chemnitz.

4.1. Vorbemerkungen

4.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH hat mit Schreiben vom 23.03.09 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Anlass hierfür ist die Absicht, den Lebensmittel- und Getränkemarkt an der Blankenauer Straße 41 abzubauen und an dessen Standort einen Ersatzneubau zu errichten.

Es handelt sich hierbei um ein eingeschossiges Gebäude mit bis zu 11m Höhe. Die Verkaufsfläche soll ca. 1.400 m² betragen. Das Kfz-Stellplatzangebot wird hierbei von derzeit 62 auf 105 Kfz-Stellplätze erweitert.

Der vorliegende Grünordnungsplan enthält:

- Beschreibung des Vorhabens
- Beschreibung und Bewertung des Bestandes
- Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen
- Kostenschätzung der grünordnerischen Maßnahmen

4.1.2. Rechtliche Grundlagen

Aus dem §1a des BauGB leiten sich die Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung ab, die letztendlich zu der Forderung der Erstellung eines Grünordnungsplanes führen. So sind nach BauGB §1(6)7 "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zu berücksichtigen".

Gemäß SächsNatSchG §6(2)1 wird aus ökologischen Gründen für die verbindliche Bauleitplanung ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Nach §13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieses ist möglich, wenn das Bauvorhaben gewisse Kriterien erfüllt (u.a. unter 20.000 m² Größe) oder wenn keine oder nur geringe Anhaltspunkte auf Beeinträchtigungen von naturschutzrechtlichen Schutzgütern hinweisen. Damit entfällt das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) bzw. zur Erstellung eines Umweltberichts. In § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist festgelegt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dies hat zur Folge, dass vorliegend auch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit den sich daraus ergebenden Anforderungen im Hinblick auf die bauleitplanerische Abwägung nicht zum Tragen kommt.

Im vereinfachten Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sind trotz der zurückgenommenen Berücksichtigung von Natur- und Landschaft, die grundsätzlichen Belange des Umweltschutzes gemäß §1(7) BauGB zu beachten. Hierzu gehören u.a. die Erhaltung von Natur und deren Wechselwirkungen, eine möglichst generelle Vermeidung von Eingriffen, sowie die Beachtung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen. Im §1a(2) BauGB wird

ergänzend ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Weitere für dieses Gutachten gesetzliche Richtlinien sind die FFH-Richtlinie vom 29.09.2003, die Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VogelSchRL), sowie die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen vom Juli 2003.

4.1.3. Verfahrensverlauf

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz hat in seiner Sitzung am 26.05.2009 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 09/09 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Auf Grund des beschleunigten Verfahren § 13a BauGB und der voraussichtlich geringen Beeinträchtigung für die Natur- und Landschaft wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin wird mit diesem Verfahren auch auf eine Eingriffsbewertung gemäß SächsNatSchG §§8 verzichtet. Die im Geltungsbereich stattfindenden Eingriffe können pauschal in den naturschutzrechtlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes integriert werden, ohne dass es zu einer differenzierten Bewertung kommt.

Unbeachtet der sich ergebenden Folgen aus dem beschleunigten Verfahren, findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz vom 09.11.1994 auch hier Anwendung. Unabdingbar ist im Rahmen dieser Planung die Fällung einzelner Bäume, die unter den Kriterien der Schutzsatzung fallen. Hier muss gemäß §5(I) eine Befreiung beantragt werden, wobei der Nachweis von Ersatzanpflanzungen zu erbringen ist. Diese Berechnung erfolgt im Rahmen des Grünordnungsplanes.

4.1.4. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplans ist kongruent mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.09/09. Er liegt im östlichen Bereich des Chemnitzer Stadtteil Schloßchemnitz, ca. 1,5 km südwestlich der Innenstadt an der Blankenauer Straße. Der Stadtteil Schloßchemnitz wird durch verdichtete Wohnbebauung und durch im Umfeld des Plangebietes angesiedelte Gewerbegebiete charakterisiert.

Das bestehende Geländeniveau des Plangebietes liegt zwischen 291,60 an der Nordwestseite bis 292,30 m ü. HN an der Südostseite. Das Areal befindet sich somit auf dem gleichen Höhenniveau der Blankenauer Straße.

Der Geltungsbereich ist 7.472 m² groß und erstreckt sich auf die Flurstücke Nr. 2101/5 und 2101/6 der Gemarkung Chemnitz. Das Plangebiet befindet sich direkt an der Blankenauer Straße (B 107) zwischen den Kreuzungsbereichen der Blankenauer Straße mit der Christian-Wehner-Straße und der Blankenauer Straße mit der Emilienstraße.

Das Plangebiet wird an der Nordseite durch eine Tankstelle und einen ehemaligen Großhandelsmarkt, an der Südseite durch eine Kfz-Werkstatt, im Westen durch Kleingärten (ca. 281,9 m ü HN) und an der Ostseite durch Blankenauer Straße (B 107) begrenzt.

Generell ist das Plangebiet als stark anthropogen überformt, also als künstlich geprägt einzustufen. Das Grundstück wird durch das Bauwerk des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes und 62 Stellplätzen geprägt. Im Süden auf dem Flurstück 210/15 befindet sich eine Brachfläche, die ehemals mit einem Großkontor für Pharmazie- und Medizinbedarf bebaut war.

Folgende derzeitige Überbauung besteht:

- 1.684 m² Gebäude
- 3.033 m² Kfz-Fläche und Wege
- 2.755 m² Grünfläche, Abstandgrün, Brache
- 7.472 m² Gesamtfläche
- 4.717 m² überbaute Gesamtfläche

Damit beträgt die derzeitige überbaute Fläche incl. der Kfz-Fläche 63%.

Im Randbereich zu den Kleingärten des Flurstücks 2101/12 befinden sich 6 Pyramidenpappeln (*Populus nigra*) sowie Birken (*Betula pendula*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*). Zitterpappeln (*Populus tremula*) und Birken (*Betula pendula*) grenzen das Grundstück zur benachbarten Tankstelle im Norden ab.

4.1.5. Bestehende Fachplanungen und rechtliche Grundlagen

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungs- und Regionalplan in ihrer derzeit gültigen Fassung treffen für das zu beschreibende Plangebiet keine speziellen Aussagen. Grundsätzlich werden jedoch folgende Aussagen getroffen:

„Gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen ist die Stadt Chemnitz als Oberzentrum ausgewiesen und der Gebietskategorie Verdichtungsraum zugeordnet. Danach sind neben einem vielfältigen und ausreichendem Arbeitsplatzangebotes auch die Wohn- und Lebensbedingungen durch die notwendige Neuausweisung von Wohnbauland sowie eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes zu verbessern. Hierzu gehört auch die Schaffung der notwendigen Infrastruktur wie u.a. Lebensmittelgeschäfte.“

Weiterhin ist Beachtung den Belangen von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege zu geben.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Chemnitz vom Mai 2000 ist Bestandteil der Planungsgrundlagen für die Stadt. Seine Ziele sind im Rahmen der Ämter der Stadtverwaltung zu beachten und ggf. mit anderen Zielsetzungen abzuwägen. Er setzt im Geltungsbereich und seinem Umfeld folgende Bedingungen:

- Schutz und Entwicklung des entlang des Chemnitzflusses verlaufenden Grünzuges
- Erhaltung und Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen
- Verringerung des Emissionsaufkommens

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 09/09 ist im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.10.2001, einschließlich aller Ergänzungen und Änderungen (Stand 30.09.2008) als gemischte Baufläche gemäß § 1(1) BauNVO ausgewiesen. Angrenzend in westliche Richtung an das Plangebiet sind eine Dauerkleingartenanlage und eine Parkanlage ausgewiesen.

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95/17 „Stadtteilpark Brühl-Nord / Karree 34“. Das von der Planung betroffene Gebiet ist als Mischgebiet (MI 2 und MI 3) festgesetzt.

Zur Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit wird ein Bauleitplanverfahren in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend § 12 BauGB als 1. Änderung zum Bebauungsplan durchgeführt. Das Verfahren erfolgt in Form des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB.

vorhandene naturschutzrechtliche Vorgaben

Im Geltungsbereich des Grünordnungsplans, wie auch im Umfeld des Planungsgebietes sind keine Europäischen Schutzgebiete (Gebiet nach der Vogelschutz-Richtlinie VRL und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie FFH-RL) vorhanden. Auch werden keine prioritäre Biotope gemäß BNatSchG §10(1)4 oder ebensolche Arten gemäß BNatSchG §10(2)8 mit ihren Habitaten berührt. Damit ist eine Verträglichkeitsprüfung gemäß der FFH-Richtlinie nicht erforderlich. Es sind auch keine Planungen bekannt, die eine zukünftige weitere rechtliche Naturschutz- oder Umweltsicherung für den Geltungsbereich vermuten lassen.

4.2. Bestand und Bewertung

4.2.1. Naturraum, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich im Erzgebirgsbecken, kleinräumig gehört das Untersuchungsgebiet zum Chemnitzer Chemnitztal. Der zentrumsnahe Stadtteil ist durch verdichtete Wohnbebauung und im Umfeld des Plangebietes durch angesiedelte Gewerbegebiete geprägt. Im nahen Umfeld befindet sich die Kleingartenanlage „Abendfrieden“ sowie die Chemnitz mit ihren Grünzug. Östlich der Blankenauer Straße befinden sich Abstandsflächen mit Großgrün und Gewerbeflächen. In ca. 300 m Entfernung befindet sich am Josephinplatz eine Parkanlage.

Insgesamt ist das Landschaftsbild durch Gewerbebauten, Brachflächen, Grünflächen mit Gehölzen und im Umfeld durch dichte Wohnbebauung gekennzeichnet. Auf Grund der bestehenden Brachflächen und der Gewerbebauten ist das Plangebiet als gering bedeutend, die angrenzenden Grünflächen mit Erholungswert (Kleingartenanlage und Parkanlage) sind höherwertig einzuordnen. Lärm

In der unmittelbaren näheren Umgebung zum vorhabenbezogenen B-Plangebiet befindet sich keine Wohnbebauung. Erst südlich der Emilienstraße befindet sich dichte Wohnbebauung. Als Vorbelastung für das Plangebiet ist der Verkehrslärm der Blankenauer Straße sowie die Geruchs- und Geräuschimmissionen der benachbarten Tankstelle zu nennen.

4.2.2. Geologie und Boden

Der Planbereich befindet sich regionalgeologisch in der Vorerzgebirgssenkung. Den tieferen Untergrund bilden klastische Rotliegend- Sedimentgesteine der Leukersdorf - Formation. Dabei handelt es sich überwiegend um Ton-/Schluffsteine mit eingeschalteten Sandstein- und Konglomerathorizonten. An der Schichtoberfläche liegen diese in verwitterter Form vor. Die Verwitterungszone der Rotliegendgesteine wird von weichselkaltzeitlichen fluviatilen Sanden und Kiesen der tieferen Niederterrasse und von holozänem Auelehm der Chemnitz-Aue überlagert. Die natürliche Schichtabfolge ist durch anthropogene Auffüllungen ersetzt bzw. überdeckt worden. Am Standort wurden insbesondere im südlichen Baufeldbereich innerhalb der Kleinbohrungen Zersatzstücke von Phyllit angetroffen. Hier ist der Übergang zum Phyllitmantel des Granulitgebirges in sondierfähiger Tiefe zu erwarten. Über diesen metamorphen Gesteinsabfolgen sind Zersatzprodukte und quartäre Deckschichten sowie holozäne Schüttungen des Vorfluters Chemnitz als bindige und gemischtkörnige Böden mit organischen Beimengungen, wie z.B. Auelehm angetroffen worden. Die natürlichen Lockergesteinsbildungen werden von sehr mächtigen künstlichen Auffüllungen (3,00 m bis 4,2 m) überlagert. Es wird vermutet, dass diese Auffüllungen zum Ende des 19.Jh. durch Geländeregulierungsarbeiten entstanden sind (Institut für Geotechnik, 2009). Das Flurstück 2101/5 der Gemarkung Chemnitz ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert. Nach jetzigem Kenntnisstand besteht kein Altlastenverdacht. Das Flurstück 2101/6 der Gemarkung Chemnitz wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter „Belassen“ im Altlastenkataster geführt. Bei einer Umnutzung des Grundstückes sind gegebenenfalls weitere Erkundungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich.

Konkrete Anhaltspunkte zum Vorhandensein von Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt.

In Anbetracht der anthropogenen Überprägung ist die Beeinträchtigung der Naturschutzfunktion (biotische Lebensraum- und Informationsfunktion) als gering einzuschätzen.

Ebenso weisen die Böden im Vorhabensbereich keine landwirtschaftliche Nutzung auf, somit sind die Beeinträchtigungen der Produktionsfunktion als gering einzuschätzen.

Die Pufferungs- und Filterfunktion der Böden sind zurzeit gut ausgeprägt. Die Böden im Plangebiet weisen hinsichtlich dieser beiden Funktionen eine mittlere bis geringe Bedeutung auf.

Zusammenfassend handelt es sich um überformte Böden und damit aus Sicht des Schutzgutes Boden **gering empfindliche** Standorte.

4.2.3. Wasser

Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet selbst nicht. Die Chemnitz befindet sich ca. 150 m westlich des Geltungsbereiches. Sie liegt als fließender Vorfluter mit ihrem freien Wasserspiegel ca. 5 m unter dem Baufeldgelände.

Die Grundwasserspeisung erfolgt ausschließlich durch Niederschlagseinwirkung. Der Grundwasserabfluss erfolgt auf Grund der Neigung des Geländes in Richtung Westen. Jedoch ist das Plangebiet zuteilen stark versiegelt, somit kann das anfallende Niederschlagswasser nur in geringem Maße versickern. Auf dem Flurstück 2101/5 kann das Niederschlagswasser fast ungehindert versickern. Von den versiegelten Flächen geschieht eine Ableitung durch die bestehende Mischkanalisation. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Am Standort gestaltet sich die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung aufgrund seiner urbanen Situation und der damit verbundenen vielfältigen anthropogenen Eingriffe variabel. Entsprechend der hydrogeologischen Spezialkarte "Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung" (Richter 2002). Weißt der Standort nur eine **geringe bis mittlere Gesamtschutzfunktion** bzw. geringe bis mittlere Verweildauer für das Sickerwasser in der Grundwasserüberdeckung auf.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Grundwasserveränderungen ist abhängig von den Grundwasserflurabständen. Laut Institut für Geotechnik war der Grundwasserhorizont (bei -3,68m und -5,35m) nur im Nordteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes feststellbar. Bei starken Niederschlägen und zu Zeiten der Schneeschmelze ist jedoch auch von einer Schicht- und Stauwasserführung innerhalb der Auffüllungsschichten auszugehen (Institut für Geotechnik, 2009). Im Plangebiet liegen somit keine geringen Flurabstände vor. Eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserveränderungen liegt vor.

Die Werte der Grundwasserneubildung sind abhängig von der vorzufindenden Vegetation und den geologischen Wirkfaktoren vor allem die Art, die Ausprägung und die Mächtigkeit der Deckschichten. Die Brachflächen im Plangebiet haben eine **mittlere Bedeutung**, die versiegelten Bereiche **keine Bedeutung**.

4.2.4. Klima/Luft

Mit einer langjährigen Jahresmitteltemperaturen von ca. 7,7°C ist das großräumige Klima im Raum Chemnitz kühl. Die Niederschläge betragen im langjährigen Mittel 700 mm. Klimatisch befindet sich das Plangebiet im Einzugsbereich eines Stadt-Klimatops. Das Areal befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Gartenstadt/ Stadtrand - Klimatop entlang der Chemnitz und der Kleingartenanlage sowie zum Stadtkern-Klimatop in südlicher Richtung. Entlang der Chemnitz in ca. 150 m Entfernung befindet sich eine stadtklimatische bedeutsame Frischluftschneise (Landschaftsplan Chemnitz, 2000).

Durch den angrenzenden Straßenverkehr der Blankenauer Straße ist eine geringfügige Luftbelastung in Form von Staub und Verbrennungsabgasen gegeben.

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Gebiet mit mittlerer Klimarelevanz. Das Gebiet ist gut durchlüftet. Trotzdem sollten aus klimaökologischer Sicht Maßnahmen zur Erhöhung des Grünanteils (Dachbegrünung, Schaffung von Vegetationsflächen) und der Erhalt von Großbäumen angestrebt werden.

Dem unmittelbaren Umfeld kommen die nicht versiegelten und damit nicht überwärmten Flächen und die Möglichkeit der Verdunstung von Niederschlägen zugute, indem sie Temperaturextreme mildern. Diese Flächen haben im jetzigen Bestand eine positive Wirkung auf den Klimahaushalt und das Mikroklima. Die großflächigen Versiegelungen im nördlichen Bereich des Plangebietes sind weniger bedeutend.

Insgesamt ist dieser Raum aus Sicht des Schutzgutes Klima/Luft **gering bedeutend** und als **gering empfindlich** einzustufen.

4.2.5. Arten- und Lebensgemeinschaften

Fauna

Eine spezielle Kartierung bestimmter Artengruppen wurde im Rahmen der vorliegenden Planung nicht beauftragt. Somit können nur allgemeine Angaben zur Fauna, abgeleitet aus den Biotoptypen erfolgen. Exakte quantitative Aussagen sind nicht möglich.

Im Plangebiet könnten generell folgende für den urbanen Raum in Mitteleuropa typische Vogelarten nachgewiesen werden:

- Mauersegler
- Mehlschwalbe
- Amsel
- Straßentaube
- weitere Gebäudebrüter

Entscheidend für das ornithologische Vorkommen ist die Nutzung des Lebensmittelmarktes mit seinem Parkplatz. Außerhalb der Geschäftszeiten, ist naturgemäß ein deutlich verstärktes Vorkommen von Vogelarten zu beobachten. Für das Vorkommen von Fledermäusen gibt es augenscheinlich keine Anhaltspunkte. Als weitere Tierwelt sind im Plangebiet ausschließlich Kleintiere aufzufinden. Amphibien sind auf Grund der fehlenden Feuchtgebiete nicht anzutreffen.

Zusammenfassend ist auf Grund des erkennbaren hohen Versiegelungsgrades und der intensiven menschlichen Nutzung kein hohes faunistisches Vorkommen zu erwarten. Die Gehölze dienen vor allem ubiquitäre Vogelarten als Teilhabitat. Die vorhandenen Großgehölze sollten erhalten bleiben. Das Planungsgebiet weist eine geringe bis nachhaltige Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Tiere auf.

Flora

Potentielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation bezeichnet man die Pflanzengesellschaft, die sich einstellen würde, wenn der Mensch keinen weiteren Einfluss nähme. Trotz der anthropogener Prägung der Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, dass die entsprechende Vegetation sich bei Aufgabe des menschlichen Einflusses in dem Plangebiet wieder langfristig herausbilden würde.

Als potentielle natürliche Vegetation wird für das Plangebiet im Landschaftsplan der Stadt Chemnitz, sowie in der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation des Freistaates Sachsen ein Hainsimsen-Eichen-Buchenwald beschrieben. Die Pflanzenliste in der Begrünung der Festsetzungen berücksichtigen die typischen Arten dieser pflanzensoziologischen Gesellschaft.

Biotope

Der größte Teil der Fläche ist Gewerbefläche (Lebensmittelgebäude und Stellplätze und Fahrgassen) sowie eine brachliegende Fläche mit Ruderalfluren. In den Randbereichen sind Gehölzbestände mit mittlerer Wertigkeit vorhanden. Im Süden grenzt eine Kfz-Werkstatt an das Plangebiet an. Östlich wird das Baugebiet von der Blankenauer Straße begrenzt. Im nördlichen Teil grenzen eine Tankstelle und eine ehemalige Großhandelsmarkthalle an. Zwischen den beiden Gewerbeflächen befindet sich eine ca. 2,5 m breite Abstandsgrünfläche mit Birken- und Pappelbestand. Die Rasenflächen sind intensiv gepflegt. An der Westseite des Plangebietes

befindet sich eine Kleingartenanlage. Auf der Böschung zu den Kleingärten geht der Bewuchs von Rasenfläche (Bereich Laderampe des jetzigen Einkaufsmarktes) zu Gebüsch, wie Brombeeren und Holunder (Südseite Kfz-Werkstatt) über. Prägend für diesen Bereich sind die sechs Pyramidenpappeln mit Totholz und den Birken im Bereich der Kfz-Werkstatt. Der Böschungsbewuchs ist aufgrund seines Standortes und der Artenzusammensetzung als Lebensraum heimischer Vögel und Insekten, Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken als mittelwertig. Mehrere Spitzahorne sind auf dem Parkplatz vor wenigen Jahren gepflanzt worden.

Tabelle 1: Gehölze im Geltungsbereich

Nr.	Artnamen Deutsch/ Botanisch	Stamm- umfang (in m)	Kronen- durch- messer (in m)	Anmerkungen	Geschützt nach Baumschutz- satzung
1	Spitzahorn Acer platanoides	0,31	1	Neupflanzung	ja
2	Spitzahorn Acer platanoides	0,31	1	Neupflanzung	ja
3	Spitzahorn Acer platanoides	0,31	1	Neupflanzung	ja
4	Spitzahorn Acer platanoides	0,31	1	Neupflanzung	ja
5	Spitzahorn Acer platanoides	0,62	4		ja
6	Spitzahorn Acer platanoides	0,94	5		ja
7	Esche Faxinus Excelsoir	0,47	3		nein
8	Holunder Sanbucus nigra	0,78	5		ja
9	Spitzahorn Acer platanoides	1,25	8		ja
10	Esche Faxinus Excelsoir	0,62	4	Brandschaden, Totholz	ja
11	Birke Betula pendula	1,57	6	Brandschaden, Totholz	ja
12	Birke Betula pendula	1,25	5	Totholz	ja
13	Pappel Populus nigra	3,77	7	Totholz	ja
14	Pappel Populus nigra	3,14	7	Totholz	ja
15	Pappel Populus nigra	3,14	8	Totholz	ja
16	Pappel Populus nigra	2,5	6	Totholz	ja
17	Pappel Populus nigra	2,5	8	Totholz	ja
18	Pappel Populus nigra	3,14	6	Totholz	ja

Nr.	Artnamen Deutsch/ Botanisch	Stamm- umfang (in m)	Kronen- durch- messer (in m)	Anmerkungen	Geschützt nach Baumschutz- satzung
19	Birke Betula pendula	0,62	6		ja
20	Birke Betula pendula	0,47	4	schief	nein
21	Birke Betula pendula	1,09	6		ja
22	Zitterpappel Populus tremula	0,47	4	Beengter Wuchs	nein
23	Birke Betula pendula	1,09	7	Beengter Wuchs	ja
24	Zitterpappel Populus tremula	0,47	4	Beengter Wuchs	nein
25	Zitterpappel Populus tremula	0,47	4	Beengter Wuchs	nein
26	Zitterpappel Populus tremula	1,09	7		ja
27	Birke Betula pendula	0,63	5		ja
28	Zitterpappel Populus tremula	0,62	4	Beengter Wuchs	ja
29	Zitterpappel Populus tremula	0,94	4	Beengter Wuchs	ja
30	Zitterpappel Populus tremula	0,94	4	Beengter Wuchs	ja
31	Zitterpappel Populus tremula	1,57	4	Beengter Wuchs	ja
32	Zitterpappel Populus tremula	0,94	4	Beengter Wuchs	ja
33	Zitterpappel Populus tremula	0,94	4	Beengter Wuchs	ja
34	Zitterpappel Populus tremula	0,78	4	Beengter Wuchs	ja
35	Zitterpappel Populus tremula	0,63	5	Beengter Wuchs	ja

Die Bäume 1, 2, 3 und 4 unterliegen unabhängig von Stammumfang der Baumschutzsatzung, da es sich hier um aus landschaftsgestalterischen Gründen gepflanzte Bäume handelt

Durch den vorhabensbezogenen B-Plan ist eine Fläche, die durch einen Einkaufsmarkt, versiegelte Parkplatzfläche, Brachflächen und einer homogene Rasenfläche mit Baumbestand gekennzeichnet wird, betroffen. Die Fläche verfügt aufgrund der jetzigen Nutzung (Einkaufsmarkt) eine **geringe bis nachrangige Bedeutung** hinsichtlich des Schutzguts Pflanzen.

Der aktuelle Bestand an Biotopen und Flächennutzungen ist in Blatt 1 des GOP dargestellt.

4.2.6. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe selbst sind keine derartigen Objekte bekannt. Daher besitzt das Plangebiet nach jetzigem Kenntnisstand **keine besondere Bedeutung** für den Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern von gesellschaftlicher Bedeutung.

4.3. Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Die Umsetzung des B-Planes führt zu Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche und zu geringen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Gehölze innerhalb der B-Plangrenze werden im Rahmen der Baumschutzsatzung bilanziert.

4.3.1. Darstellung des Eingriffs

Die Planung zum EDEKA - Neubau sieht folgende Überbauung vor:

2.088 m ²	Grundfläche Einkaufsmarkt
25 m ²	vorhandene bauliche Anlagen
3.923 m ²	Kfz-Fläche
1.446 m ²	Grünfläche
7.472 m²	Gesamtfläche,

davon 6.036 m² überbaute Gesamtfläche (4.679 m² vollversiegelt und 1.357 m² teilversiegelt).

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist hinsichtlich auf Schallimmissionen (vorhandener Einkaufsmarkt und Verkehrslärm der Blankenauer Straße) bereits vorbelastet.

Zusätzlich verursachen die Erhöhung der Stellplatzzahl um 43 Stellplätze auf 105 Stellplätze und der damit induzierte Verkehr auf öffentlichen Straßen sowie Belieferung des Marktes Schallimmissionen im Umfeld der Verkehrsflächen. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die vorhabensbedingten Geräuschimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in seinem Umfeld ermittelt und bewertet (Förster & Wolgast, 2009). In diesem Gutachten ist zu erkennen, dass die Immissionsrichtwerte für die Tageszeit (55 dB(A) bei Wohnbebauung und 60 dB(A) für Kleingarten eingehalten und unterschritten werden. Ebenso werden die zutreffenden Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit in der gesamten Nachbarschaft des Planvorhabens eingehalten und unterschritten (Förster & Wolgast, 2009). Zur Vermeidung unzulässig hoher Schallimmissionen an den umliegenden vorhandenen Wohngebäuden wurden Bauausführungen für die LKW-Laderampe und Fahrgassen festgesetzt. Dieses erfolgen durch Pkt.2, 11 bis 15 siehe Kapitel 4.5.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Fauna

Im Geltungsbereich sind im Rahmen dieser Untersuchung augenscheinlich keine formal relevanten Lebensräume der Tierwelt vorhanden. So konnten keine Fledermäuse, Amphibien oder nach FFH- geschützte Vogelarten nachgewiesen werden, deren Lebensraum wesentlich vom Geltungsbereich abhängig ist. Entsprechend dieser Tatsache sind zum Schutz und zum Erhalt der Tierwelt keine Maßnahmen, wie das Anlegen von Brutkästen, erforderlich.

Die Durchführung der Rodungsarbeiten sollten außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sollten zum Zeitpunkt der Fällungen bzw. zum Gebäudeabriss dennoch Vögel festgestellt werden, so ist umgehend die Naturschutzbehörde zu benachrichtigen, die dann entsprechende Maßnahmen in die Wege leitet, um die Beeinträchtigungen der Tiere so gering wie möglich zu halten.

Flora

Im Geltungsbereich befinden sich 35 Bäume, davon sind 31 durch die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz geschützt. Es handelt sich vor allem um Pappel, Spitzahorn und Birken. Im Zuge der Baumaßnahme müssen 19 Bäume gefällt werden. Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz werden dadurch Neupflanzungen von Ersatzbäumen notwendig. Zur Minimierung des Eingriffes in den Gehölzbestand wurden möglichst viele Laubbäume erhalten. Die Nummerierung der Bäume ist dem Bestands- und Konfliktplan zu entnehmen.

Schutzgut Boden

Die Bebauung führt zu einer Neuversiegelung der Brachflächen. Die geplante überbaute Fläche incl. der Kfz-Fläche beträgt ca. 80% der Gesamtfläche.

Der Verlust des Bodens durch Bodenversiegelung und die begleitenden Beeinträchtigungen stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und sind auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu beschränken. Der unvermeidliche Eingriff ist angemessen auszugleichen. Die Planung trifft mit den baulichen und grünordnerischen Festsetzungen Anordnungen, die den Eingriff minimieren sollen. Dazu gehören die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Stellplatzflächen sind in unversiegelter- oder teilversiegelter Bauweise auszuführen.

Die verbleibende Versiegelung in Höhe von 6.036 m² wird innerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen gemildert, die die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt stärken. Dies sind besonders die durch Pflanzpflichten vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen. Durch die geplante Bebauung (GFZ 0,8) wird der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein bestimmtes Maß beschränkt.

Schutzgut Wasser

Durch den Oberflächenabfluss infolge einer Bebauung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Das Dach des Einkaufsmarktes soll als Gründach ausgeführt werden (M4) Damit können bis zu 50 % der Niederschläge, die auf diese Flächen niederfallen, zurückgehalten und teils verdunstet werden. Mit der Dachbegrünung ist es möglich, die negativen Folgen einer Bebauung für den Wasserhaushalt zu minimieren. Positiv wirken weiterhin die Pflanzmaßnahmen, die zur Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und die Verdunstung fördern. Im Ergebnis zeigt sich, dass die quantitative Bewertung des Wasserhaushalts gegenüber dem Ausgangszustand eine deutliche Verbesserung aufweist.

Schutzgut Klima/ Luft

Während der Baumaßnahme wird die Luftqualität im näheren Umfeld des Vorhabensstandortes durch Staubentwicklung belastet. Durch die Erstellung von 100 Kfz-Stellplätzen, sowie einer Lkw Anlieferung wird die Emission u.a. von Kohlenmonoxid (CO), Kohlenwasserstoffen (HC), Stickoxiden (NOx) sowie von Feinstaub ansteigen. Die Versiegelung großer Flächen führt zu kleinklimatischen Änderungen durch eine Verminderung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen der vorhandenen Flächen (Temperatur und Feuchtigkeit). Beide Faktoren bleiben jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Stadtklima. Die kleinklimatischen Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung werden zudem durch den Erhalt der Großgehölze und die Baumpflanzungen (je fünf Stellplätze Neupflanzung eines Hochstamm STU 16-18) auf den Parkplätze vermindert. Die Pflanzmaßnahmen und die Dachbegrünung für den 2.088 m² großen Baukörper verbessern die kleinklimatischen Bedingungen vor Ort, indem sie eine Überwärmung verhindern und zur Verdunstung von Niederschlägen beitragen.

Schutzgut Landschaftsbild (Stadtbild)

Durch die Baumaßnahme wird das Stadtbild im Plangebiet geringfügig verändert. Der vorhandene Einkaufsmarkt wird abgerissen, dafür entsteht ein neuer Markt. Jedoch werden 19 Großgehölze entfernt. Entlang der Blankenauer Straße werden 7 Baumstandorte im gleichmäßigen Abstand zur

Gestaltung des Straßenbildes ergänzt. Es wird davon ausgegangen, dass nach Realisierung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) keine Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes verbleiben.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Für den Geltungsbereich und sein Umfeld sind keine relevanten Kulturgüter vorhanden, die durch die Baumaßnahme in Mitleidenschaft gezogen werden könnten, oder gefährdet sind.

4.3.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Baumrodungen

Die Neupflanzungen für Gehölzfällungen werden durch die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz geregelt. Im Bestands- und Konfliktplan des GOP sind die Bestandsgehölze, erforderlichen Fällungen und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen dargestellt. Es sind entsprechend der Baumschutzsatzung ca. 47 Bäume mit einem unterschiedlichen Stamm-durchmesser zu pflanzen. Auf dem Grundstück werden 30 Ersatzpflanzungen mit einem Stv von 16-18 cm gepflanzt. Somit wird der erforderliche Ersatz nach Baumschutzsatzung nicht im Plangebiet erbracht, so dass zusätzlich mit einer Ersatzzahlung an die Stadt Chemnitz zu rechnen ist.

Der Ersatz für die notwendigen zu ersetzenden Bäume ist für diese Satzung mit dem Bauantrag einzureichen. Die Grünordnungsplanung hat hierbei aufzuzeigen, inwiefern Ersatzanpflanzungen auf dem Grundstück möglich sind, bzw. eine finanzielle Abgabe zu erfolgen hat. Hierfür muss die Berechnung für die zu fällenden und zu ersetzenden Bäume erfolgen. Entsprechend ist die Berechnung im Sinne der Chemnitzer Baumschutzsatzung auch als gutachterliche Stellungnahme zu verstehen. Die zu erhaltenden Gehölze werden festgesetzt

Tabelle 2: Baumfällungen im Plangebiet

Nr.	Artname Deutsch/ Botanisch	Stamm- umfang (in m)	Kronen- durch- messer (in m)	Anmerkungen	Geschützt nach Baum- schutz- satzung	Fällung/ Sicherung nach BauGB §9 (1) 25b	Ausgleich nach Chemnitzer Baumschutz- satzung
1	Spitzahorn Acer platanoides	0,31	1	Neupflanzung	ja	Fällung	1:1
2	Spitzahorn Acer platanoides	0,31	1	Neupflanzung	ja	Fällung	1:1
3	Spitzahorn Acer platanoides	0,31	1	Neupflanzung	ja	Fällung	1:1
4	Spitzahorn Acer platanoides	0,31	1	Neupflanzung	ja	Fällung	1:1
5	Spitzahorn Acer platanoides	0,62	4		ja	Fällung	1:1
6	Spitzahorn Acer platanoides	0,94	5		ja		
7	Esche Faxinus Excelsoir	0,47	3		ja	Fällung	1:3
8	Holunder Sanbucus nigra	0,78	5		ja		
9	Spitzahorn Acer platanoides	1,25	8		ja		
10	Esche Faxinus Excelsoir	0,62	6	Brandschaden, Totholz	ja		
11	Birke Betula pendula	1,57	5	Brandschaden, Totholz	ja		

Nr.	Artnamen Deutsch/ Botanisch	Stamm- umfang (in m)	Kronen- durch- messer (in m)	Anmerkungen	Geschützt nach Baum- schutz- satzung	Fällung/ Sicherung nach BauGB §9 (1) 25b	Ausgleich nach Chemnitzer Baumschutz- satzung
12	Birke Betula pendula	1,25	4	Totholz	ja		
13	Pappel Populus nigra	3,77	7	Totholz	ja		
14	Pappel Populus nigra	3,14	7	Totholz	ja	Fällung	1:3
15	Pappel Populus nigra	3,14	8	Totholz	ja	Fällung	1:3
16	Pappel Populus nigra	2,5	6	Totholz	ja	Fällung	1:3
17	Pappel Populus nigra	2,5	8	Totholz	ja	Fällung	1:3
18	Pappel Populus nigra	3,14	6	Totholz	ja	Fällung	1:3
19	Birke Betula pendula	0,62	6		ja	Fällung	1:3
20	Birke Betula pendula	0,50	4	schief	ja	Fällung	1:3
21	Birke Betula pendula	1,09	6		ja	Fällung	1:3
22	Zitterpappel Populus tremula	0,47	4	Beengter Wuchs	nein		
23	Birke Betula pendula	1,09	7	Beengter Wuchs	ja		
24	Zitterpappel Populus tremula	0,47	4	Beengter Wuchs	nein		
25	Zitterpappel Populus tremula	0,47	4	Beengter Wuchs	nein		
26	Zitterpappel Populus tremula	1,09	7		ja		
27	Birke Betula pendula	0,63	5		ja		
28	Zitterpappel Populus tremula	0,62	4	Beengter Wuchs	ja		
29	Zitterpappel Populus tremula	0,94	4	Beengter Wuchs	ja		
30	Zitterpappel Populus tremula	0,94	4	Beengter Wuchs	ja		
31	Zitterpappel Populus tremula	1,57	4	Beengter Wuchs	ja	Fällung	1:3
32	Zitterpappel Populus tremula	0,94	4	Beengter Wuchs	ja	Fällung	1:3
33	Zitterpappel Populus tremula	0,94	4	Beengter Wuchs	ja	Fällung	1:3
34	Zitterpappel Populus tremula	0,78	4	Beengter Wuchs	ja	Fällung	1:3
35	Zitterpappel Populus tremula	0,63	5	Beengter Wuchs	ja	Fällung	1:3

Die Bäume 1, 2, 3, und 4, unterliegen unabhängig vom Stammumfang der Baumschutzsatzung, da es sich hier um aus landschaftsgestalterischen Gründen gepflanzte Bäume handelt. Fällung von 19 geschützten Gehölzen im Sinne der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz.

4.4. Grünordnerisches Gestaltungskonzept und grünordnerische Maßnahmen

4.4.1. Gestaltungskonzept

Mit der geplanten grünordnerischen Gestaltung des B-Plan-Gebietes sollen die Voraussetzungen für die Wiederherstellung einer ökologisch funktionsfähigen Landschaft, ein dem Standort entsprechendes Stadt- bzw. Landschaftsbild geschaffen werden.

4.4.2. Erhaltung

Die Bäume mit Festsetzungen zur Erhaltung wurden im GOP gekennzeichnet, deren Sicherung vorrangig zur Erhaltung eines dem Standort entsprechenden Stadtbildes dient und deren Sicherung aus dem derzeit eingeschätzten Zustand in Verbindung mit den geplanten Gebäudeabrissen und Flächenentsiegelungen sinnvoll und möglich erscheint. Schutzbindung für Bäume.

Begründung:

16 Bäume werden gemäß BauGB §9(1)25b formal gesichert, so dass ihr Schutz und ihre Pflege auch in Zukunft zu sichern ist. Die Erhaltung dient der Wahrung eines dem Standort entsprechenden Stadtbildes.

4.4.3. Maßnahmeflächen

Für den Ersatz des Verlustes an Bäumen wurden Baumpflanzungen und Pflanzgebote als Gehölzpflanzungen im Gesamtgebiet festgelegt. Die Pflanzenwahl der Gehölze für das Gesamtgebiet ordnet sich nach einem einheitlichen Charakter, entsprechend Pflanzenliste unter Kap. 4.5.3.

4.5. Planungsrechtliche Festsetzungen für den Bebauungsplan

4.5.1. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1 Kfz-Stellplätze sind ausschließlich auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.**

Begründung: Das Parken von Fahrzeugen wird somit zum Teil unterbunden.

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

- 2 Oberflächenbefestigungen von Kfz-Stellplätzen sind ausschließlich in unversiegelter oder in teilversiegelter Form zulässig (M1)**

Begründung:

Innerhalb der Stellfläche ist auf eine Vollversiegelung zu verzichten. Die Fläche ist stattdessen mit geeignetem Material in unversiegelter oder teilversiegelter Form zu erstellen. Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über wasserdurchlässige Beläge ist sicherzustellen, dass eine schadlose

Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/ oder Bodenerosionen auf den betroffenen Flächen bzw. Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind. Durch diese Festsetzung sollen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt minimiert werden.

- 3 Die privaten Grünflächen ohne zusätzliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, §9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.**

Begründung:

Zur Eingrünung der Gewerbefläche gegenüber dem Straßenraum soll hier eine Einsaat erfolgen.

- 4 Großflächige spiegelnde und stark durchsichtige Glasfassaden sind an dem Gebäude nicht zulässig.**

Begründung:

Aus Artenschutzsicht sind an dem Gebäude spiegelnde und stark durchsichtige Glasfassaden zur Minderung des Risikos von Vogelschlag zu vermeiden.

4.5.3. Flächen zum Schutz und zum Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5 Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen zwischen dem Gebäude bzw. den Stellplätzen und der angrenzenden Dauerkleingartenanlage „Abendfrieden“ bzw. der Tankstelle sind zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen auf minst 30% der Fläche mit Sträuchern der nachfolgenden Pflanzenauswahl-liste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind Sträucher der nachfolgen Pflanzenauswahl-liste mit zu verwenden (M 2).**

Pflanzliste Sträucher:

Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Eingiffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigiffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Graugrüne Rose	Rosa dumalis
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Reinweide	Ligustrum vulgare
Besenginster	Sarothamnus scoparius

Begründung

Gehölzanpflanzung auf den Vegetationsstreifen zwischen dem Gebäude bzw. den Stellplätzen und der angrenzenden Dauerkleingartenanlage „Abendfrieden“ sowie der Tankstelle zur Verringerung der Luftstoffimmissionen und Sichtschutzfunktionen. Gehölzpflanzungen dienen auch dem Ausgleich für die Bodenversiegelung. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen. (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Durch die Artenwahl ist die Maßnahme für den Artenschutz der heimischen Flora und Fauna durch Schaffung vielfältiger und standortgerechter Lebensräume von Bedeutung.

- 6 Je 5 Kfz-Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 16-18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (M 3).**

Pflanzenliste (standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume)

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Bergulme	Ulmus glabra
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Sandbirke	Betula pendula

Begründung

Zur Eingriffsminimierung in Bezug auf das Landschaftsbild sind Bäume zu pflanzen, die von der Größe her in der Lage sind, Stellplätze und Baukörper zu begrünen. Bei 105 vorgesehenen Kfz-Stellplätzen sind 21 Bäume im Bereich des Parkplatzes zu pflanzen.

- 7 Die Wurzelbereiche von Baumneupflanzungen sind auf einer Fläche von mindestens 6,0 qm von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.**

Begründung

Ziel ist die Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich.

- 8 Das Dach des Lebensmittelmarktes ist extensiv zu begrünen. Technische Anlagen sind hiervon ausgenommen (M4)**

Begründung:

Die Begrünung von Dachflächen hat eine hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt und den Klimaschutz. Extensive Gründächer können bis zu 50 % der Niederschläge zurückhalten und der Verdunstung zuführen. Sie haben damit auch für den Klimahaushalt eine wichtige Funktion, denn das Problem der Überwärmung innerstädtischer Bereiche ist auch eine Folge mangelnder Verdunstungskälte. Auch ist die optische Verbesserung hier von relevanter Bedeutung, da das Dach des Marktes von drei Seiten von deutlich höheren Wohnungsbauten sichtbar ist. Es ist vorgesehen, eine extensive Begrünung durch Sedumarten vorzunehmen.

- 9 Bei Bauarbeiten im Bereich der in der Planzeichnung gemäß BauGB §9(1)25b geschützten Bäume sind insbesondere die DIN 18920 sowie die RAS LP4 zu beachten.**

Begründung:

Maßnahme um Gehölzstrukturen und Vegetationsflächen vor möglichen Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten zu schützen

4.5.4. Art von Flächen für Abfallbehälter (SächsBO § 45)

- 10 Die Stellplätze für Abfallbehälter, Wertstoffsammelstellen oder beweglichen Abfallbehältern sind in den Gebäude zu integrieren oder in geeigneter Weise einzugrünen.**

Begründung:

Mit den Festsetzungen soll ein harmonisches Erscheinungsbild in der Wohngegend gewährleistet werden. Als eine geeignete Eingrünung ist eine gänzliche Einfassung mittels Hecken oder ähnlich geschlossenen Grünelementen anzusehen.

4.5.5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11 Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) sind nur mit max. 1 LKW pro Stunde zulässig.**

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich, um die angrenzenden Wohnnutzungen und die Kleingärten vor schädlichen Schalleinwirkungen zu schützen.

- 12 Der Schalleistungspegel der beiden Mündungsöffnungen der geplanten Lüftungstechnischen Anlage, der Zu- und Abluftöffnungen des geplanten Kältemaschinenraumes sowie des Rückkühlres im Freibereich dürfen einen Wert WA von je $L = 73 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.**

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich, um die angrenzenden Wohnnutzungen und die Kleingärten vor schädlichen Schalleinwirkungen zu schützen.

- 13 Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, der einen Wert für den WA Schalleistungspegel von $L = 92 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet. Vom Presscontainer dürfen keine Geräusche mit tonalen Komponenten ausgehen.**

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich, um die angrenzenden Wohnnutzungen und die Kleingärten vor schädlichen Schalleinwirkungen zu schützen.

- 14 Die Luft - Wärmepumpe ist vorzugsweise vor der Ostfassade des Einkaufsmarktes (im mittleren Bereich und in der Ecke zum Windfang) aufzustellen. Der Schalleistungspegel der Außeneinheit darf einen Wert von $L = 85 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.**

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich, um die angrenzenden Wohnnutzungen und die Kleingärten vor schädlichen Schalleinwirkungen zu schützen.

- 15 Die LKW - Laderampe ist als "Innenrampe" auszuführen.**

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich, um die angrenzenden Wohnnutzungen und die Kleingärten vor schädlichen Schalleinwirkungen zu schützen.

- 16 Die Fahrgassen zu den PKW - Stellplätzen sind in "Betonsteinpflaster ohne Fuge" oder mit einer "Asphaltdeckschicht" herzustellen.**

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich, um die angrenzenden Wohnnutzungen und die Kleingärten vor schädlichen Schalleinwirkungen zu schützen.

4.6. Umsetzung der Planung

4.6.1. Umsetzungszeitraum

Mit der Umsetzung der Planung soll unmittelbar nach Vorliegen aller Genehmigungen begonnen werden.

4.6.2. Kostenschätzung

Der Stadt Chemnitz entstehen keine Kosten. Der Vorhaben- und Erschließungsträger wird die Maßnahme finanzieren. Die Verkehrsflächen bleiben in Privateigentum, ebenso die Flächen mit Anpflanzungen. Die Kosten beziehen sich auf die Maßnahmen, die im Rahmen dieser grünplanerischen Forderungen erforderlich werden.

Maßnahme	Größe in m²	Einzelmaßnahme	Kosten in €	Gesamt- preis in €
Gehölzanpflanzung	870	Strauchanpflanzung Verbund 1x1 (30% der Fläche) H. 60-60 /80-100	7,-	6.090,-
Dachbegrünung (extensiv)	ca. 2.000	Sedum, Moose incl. Schichtaufbau	48,-	96.000,-
Baumanpflanzungen am Parkplatz	30 Stück	Baumanpflanzung Stu16-18 zumeist incl. Baumscheibe	500,-	15.000,-
Ersatzzahlung für Bäume laut Berechnung Chem. Baumschutzsatzung	17 Stück	Baumanpflanzung Stu16-18	legt das GFA fest (in Abhängigkeit von den tatsächlich zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäumen im Geltungsbereich)	ca. 1.320
gesamt netto				118.410,-
gesamt brutto				140.908,-

4.7. Zusammenfassende Darstellung

Die EDEKA GmbH beabsichtigt den EDEKA Lebensmittelmarkt an der Blankenauer Straße im Stadtteil Schlosschemnitz zu erneuern. Die Größe des Gebäudes soll sich hierbei zukünftig von rund 1.684m² auf 2.088m² vergrößern. Die Anzahl der Kfz-Stellplätze wird sich hierbei von 53 Stück auf 102 Stück deutlich erhöhen. Der Anteil der unversiegelten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird sich von 2.755 m² auf 1.446 m² verringern.

Das wesentliche Kriterium für Umwelt und Natur sind der reichhaltige und oft ausgewachsene Baumbestand im Geltungsbereich. Hierbei ist auf Grund der sich veränderten Lage des Baukörpers, sowie der Vergrößerung des Parkplatzes und der Zufahrt zur Tankstelle die Fällung von 19 Bäumen der insgesamt 35 Laubbäume unumgänglich. Durch optimale Ausnutzung der Flächen ist es möglich, innerhalb des Geltungsbereiches 30 Bäume neu anzupflanzen. Die Standorte hierfür werden planrechtlich gemäß BauGB §9(1)25a gesichert und in der Planzeichnung dargestellt.

Somit wird verdeutlicht, dass die Anpflanzung von 30 Hochstämmen möglich ist, eine höhere Anzahl von Neuanpflanzungen jedoch aus fachlicher und gestalterischer Sicht ausgeschlossen werden muss.

Innerhalb dieses Grünordnungsplanes ist die Berechnung für die erforderlichen

Ersatzanpflanzungen, im Rahmen der Chemnitzer Baumschutzsatzung, erfolgt. Dieses ist erforderlich, da die Höhe der erforderlichen Neuanpflanzungen ermittelt werden musste. Da hierbei nur von einer Neuanpflanzung von 30 Bäumen ausgegangen wird, sind gemäß Satzung weitere 17 Bäume (StU16-18) abzulösen. Der hierzu erforderliche Baumfällantrag ist mit dem Bauantrag bei der Stadt einzureichen.

Da das Verfahren auf Grund seiner geringen Größe (unter 20.000m²) und des geringen zu erwartenden Eingriffes als beschleunigtes Verfahren gemäß BauGB 13a erfolgt, ist eine formale Ein- und Ausgleichsberechnung gemäß BNatSchG §18 sowie der Bereitstellung von Ausgleich- und Ersatzflächen nicht erforderlich. Ein Umweltbericht ist ebenso hier nicht notwendig.

Wichtige grünordnerische Maßnahmen zum Schutz und zur Optimierung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflge gemäß BauGB §1(6)7 sind:

- Dachbegrünung für den Lebensmittelmarkt (extensive Dachbegrünung mit Sedum und Moos)
- Gehölzanpflanzung bei zw. Einkaufsmarkt und Kleingartenanlage und zw. Einkaufsmarkt und Tankstelle
- Baumanpflanzung pro 5/Kfz-Stellplätze
- Kfz-Stellplätze mit Teilversiegelung)
- Schutzbindung für 16 Bäume

Für das zu treffende Abwägungsgebot im Rahmen der Grünordnungsplanung wird festgestellt, dass die Baumaßnahme die umweltrelevanten Gesichtspunkte im erforderlichen Maße berücksichtigt.

Chemnitz, den 26.08.2010



Butenop
Amtsleiter Stadtplanungsamt



Grünordnungsplan "Markt an der Blankenauer Straße"

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.09/09

Bestands- und Konfliktplan

geplantes Marktgebäude 2.428 m²



Planzeichenerklärung

- vorhandener Baum
- vorhandener Baum außerhalb des Geltungsbereiches
- vorhandener Baum / Fällung vorgesehen xxxStück
- 10 Baumnnummer analog zur Baumlste
- Grünfläche/ Rasenfläche 838 m²
- Brachfläche 1.917 m²
- Gebäudeflächen 1.684 m²
- Parkplatz und Gehwege 3.033 m²
- geplante Neubauten 6.036 m²
- 123 m² Größe einzelner markierter Flächen
- Geltungsbereichsgrenze des Grünordnungsplanes 7.472 m²

Baumlste

mit Ersatzberechnung nach Chemnitzer Baumschutzsatzung

Nr.	Artname	Stamm Ø in m	Krone umfang Ø in m	Anmerk- ungen	Geschützt	Fällung	Ausgleich
1	Acer platanoides	0,1	0,31	1	Neupflanzung	nein	Fällung 1:1
2	Acer platanoides	0,1	0,31	1	Neupflanzung	nein	Fällung 1:1
3	Acer platanoides	0,1	0,31	1	Neupflanzung	nein	Fällung 1:1
4	Acer platanoides	0,1	0,31	1	Neupflanzung	nein	Fällung 1:1
5	Acer platanoides	0,2	0,62	4		ja	Fällung 1:3
6	Acer platanoides	2x0,150,94	5		ja		
7	Faxinus Excelsior	0,16	0,50	3		ja	Fällung 1:3
8	Sanbucus nigra	0,25	0,78	5		ja	
9	Acer platanoides	0,4	1,25	8		ja	
10	Faxinus Excelsior	0,2	0,62	4	Brandschaden, Totholz	ja	
11	Betula pendula	0,5	1,57	6	Brandschaden, Totholz	ja	
12	Betula pendula	0,4	1,25	5	Totholz	ja	
13	Populus nigra	1,2	3,77	7	Totholz	ja	
14	Populus nigra	1,00	3,14	7	Totholz	ja	Fällung 1:3
15	Populus nigra	1,00	3,14	8	Totholz	ja	Fällung 1:3
16	Populus nigra	0,8	2,5	6	Totholz	ja	Fällung 1:3
17	Populus nigra	0,8	2,5	8	Totholz	ja	Fällung 1:3
18	Populus nigra	1,00	3,14	6	Totholz	ja	Fällung 1:3
19	Betula pendula	0,2	0,62	6		ja	Fällung 1:3
20	Betula pendula	0,16	0,50	4	schief	ja	Fällung 1:3
21	Betula pendula	0,35	1,09	6		ja	Fällung 1:3
22	Populus tremula	0,15	0,47	4	beengter Wuchs	nein	
23	Betula pendula	0,35	1,09	7	Beengter Wuchs	ja	
24	Populus tremula	0,15	0,47	4	Beengter Wuchs	nein	
25	Populus tremula	0,15	0,47	4	Beengter Wuchs	nein	
26	Populus tremula	0,35	1,09	7		ja	
27	Betula pendula	0,2	0,63	5		ja	
28	Populus tremula	2x0,1	0,62	4	Beengter Wuchs	ja	
29	Populus tremula	2x0,1	0,94	4	Beengter Wuchs	ja	
30	Populus tremula	3x0,1	0,94	4	Beengter Wuchs	ja	
31	Populus tremula	2x0,151,57 +2x0,1	57	4	Beengter Wuchs	ja	Fällung 1:3
32	Populus tremula	2x0,15	0,94	4	Beengter Wuchs	ja	Fällung 1:3
33	Populus tremula	2x0,15	0,94	4	Beengter Wuchs	ja	Fällung 1:3
34	Populus tremula	0,25	0,78	4	Beengter Wuchs	ja	Fällung 1:3
35	Populus tremula	0,2	0,63	5	Beengter Wuchs	ja	Fällung 1:3

Plangrundlagen

Übernommen vom Lage und Höhenplan Kuhn-Pätzold
Stand 12.07.2008

- Böschung
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksnummer
- 343.70 Höhenpunkt Bestand Bezug DHHN 92
- Wasserleitung



Stadt CHEMNITZ

Vorhabenträger



EDEKA Nordbayern
Bau- und Objektgesellschaft mbH
Edekanstraße 3
97228 Rottendorf
Tel. 0930228-0

Planungsarbeit



Ingenieurbüro Bauwesen GmbH
Unsere Aktienstraße 12
09111 Chemnitz
0371/4598-0 @0371/4598-33
bearbeitet
gezeichnet
K.Hennig
K.Hennig

Grünordnungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/09
"EDEKA - Markt an der Blankenauer Straße"

Bestands- und
Konfliktblatt

27.08.09

ohne Maßstab

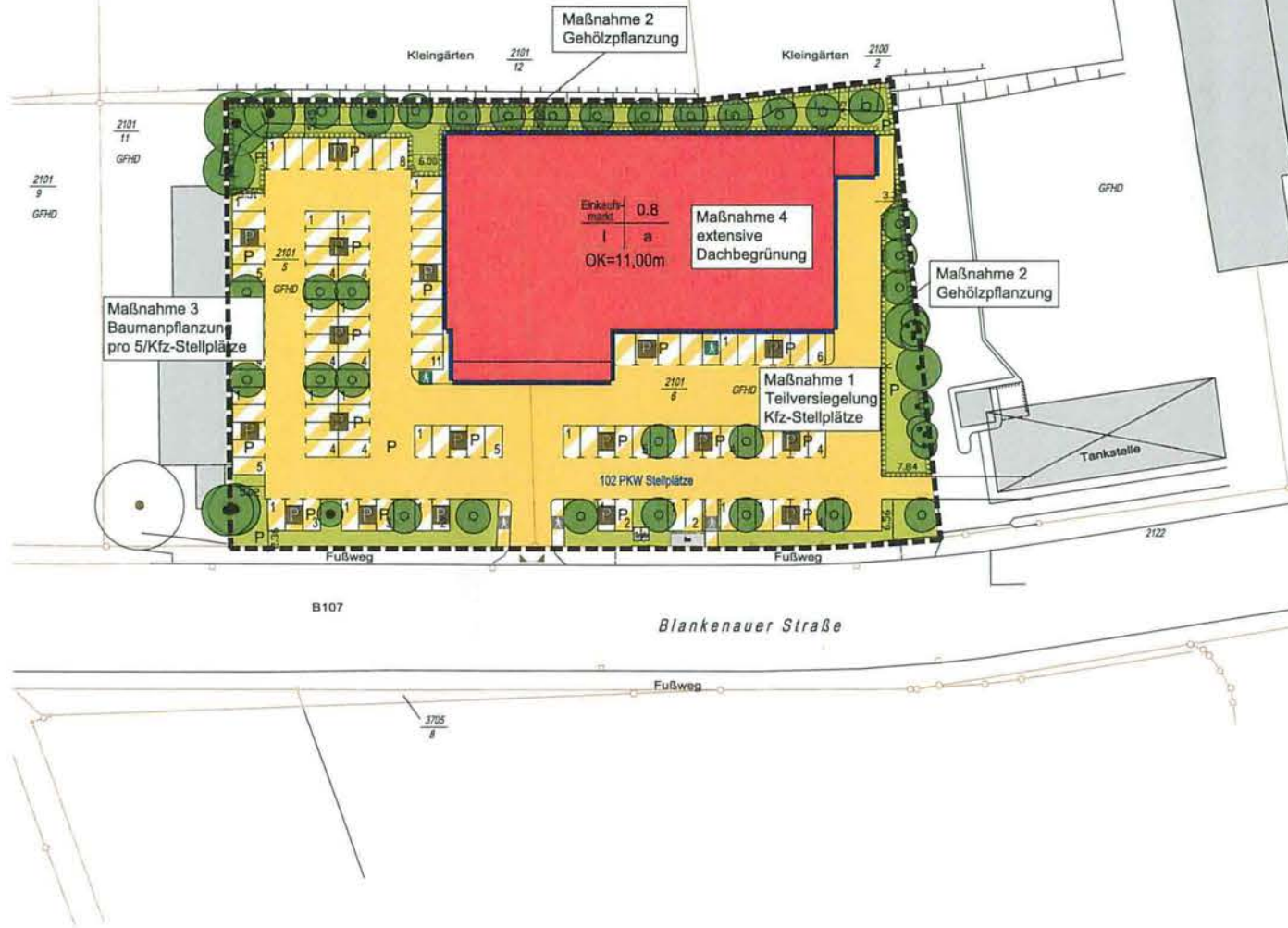
Stadt Chemnitz

Vorhabenträger

Planungsarbeit

gezeichnet	gezeichnet
12.08.2009	18.10.2009

Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- private Grünflächen
- private Verkehrsfläche
- private Stellplätze
- Fußgängerbereich
- Bauwerke außerhalb des Geltungsbereiches
- geplanter Neubau
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern §9 (1) 25a
- Zufahrt
- Geltungsbereichsgrenze des Grünordnungsplanes

Plangrundlagen

übernommen vom Lage- und Höhenplan Kuhn-Petzoldt Stand 12.07.06

- Böschung
- Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Teil B Textliche Festsetzungen

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Kfz-Stellplätze sind ausschließlich auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

- Oberflächenbefestigungen von Kfz-Stellplätzen sind ausschließlich in unversiegelter oder in teilversiegelter Form zulässig (M1)
- Die privaten Grünflächen ohne zusätzliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, §9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind mindestens mit Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Großflächige spiegelnde und stark durchsichtige Glasfassaden sind an dem Gebäude nicht zulässig.

Flächen zum Schutz und zum Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a und b BauGB)

- Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen zwischen dem Gebäude bzw. den Stellplätzen und der angrenzenden Dauerkleingartenanlage „Abendfrieden“ bzw. der Tankstelle sind zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen auf mindest 30% der Fläche mit Sträuchern der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind Sträucher der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste mit zu verwenden (M 2).

Pflanzliste Sträucher:

Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Eingiffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigflügeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Heckenrose	Rosa corymbifera
Graugrüne Rose	Rosa dumalis
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Reinweide	Ligustrum vulgare
Besenginster	Sorbus intermedia
	Betula pendula

- Je 5 Kfz-Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 16-18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (M 3).

Pflanzliste (standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume)

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Bergulme	Ulmus glabra
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Sandbirke	Betula pendula

- Die Wurzelbereiche von Baumpflanzungen sind auf einer Fläche von mindestens 6,0 qm von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.
- Das Dach des Lebensmittelmarktes ist intensiv zu begrünen. Technische Anlagen sind hiervon ausgenommen (M4)
Es ist vorgesehen, eine extensive Begrünung durch Sedumarten vorzunehmen.
- Bei Bauarbeiten im Bereich der in der Planzeichnung gemäß BauGB §9(1)25b geschützten Bäume sind insbesondere die DIN 18920 sowie die RAS LP4 zu beachten.

Art von Flächen für Abfallbehälter SächsBO §45

- Die Stellplätze für Abfallbehälter, Wertstoffsammelstellen oder beweglichen Abfallbehältern sind in den Gebäude zu integrieren oder in geeigneter Weise einzugrünen.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) sind nur mit max. 1 LKW pro Stunde zulässig.
- Der Schalleistungspegel der beiden Mündungsöffnungen der geplanten Lüftungstechnischen Anlage, der Zu- und Abluftöffnungen des geplanten Kältemaschinenraumes sowie des Rückkühlers im Freibereich dürfen einen Wert WA von je L = 73 dB(A) nicht überschreiten.
- Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, der einen Wert für den WA Schalleistungspegel von L = 92 dB(A) nicht überschreitet. Vom Presscontainer dürfen keine Geräusche mit tonalen Komponenten ausgehen.
- Die Luft - Wärmepumpe ist vorzugsweise vor der Ostfassade des Einkaufsmarktes (im mittleren Bereich und in der Ecke zu Windfang) aufzustellen. Der Schalleistungspegel der Außeneinheit darf einen Wert von L = 85 dB(A) nicht überschreiten.
- Die LKW - Laderampe ist als "Innenrampe" auszuführen.
- Die Fahrgassen zu den PKW - Stellplätzen sind in "Betonsteinpflaste ohne Fuge" oder mit einer "Asphaltdeckschicht" herzustellen.

Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahme 1

teilversiegelte Kfz-Stellplätze
Innerhalb der Stellfläche ist auf eine Vollversiegelung zu verzichten. Die Fläche ist stattdessen mit geeignetem Material in unversiegelter oder teilversiegelter Form zu erstellen (siehe Festsetzung 2)

Maßnahme 2

Gehölzpflanzung bei der Lkw-Anlieferung
Im Bereich zwischen Gebäude und Tankstelle sowie Gebäude/Stellplätze und der angrenzenden Dauerkleingartenanlage sind zusätzlich zu den festgesetzten Bäumen auf mindest 30% der Fläche Sträucher zu pflanzen. (siehe Festsetzung 4)

Maßnahme 3

Baumanpflanzung pro 5/Kfz-Stellplätze
Bei 105 vorgesehenen Kfz-Stellplätzen sind 21 Bäume im Bereich des Parkplatzes zu pflanzen. (siehe Festsetzung 5)

Maßnahme 4

Dachbegrünung
Das Dach des Neubaus ist zu begrünen. Die extensive Begrünung ist durch Sedumarten vorzunehmen. Technische Dachaufbauten können von der Begrünung ausgenommen werden, siehe Festsetzung (siehe Festsetzung 7)



CHEMNITZ
STADT DES
MODERNE

Vorhabenträger



EDeka Nordbayern
Bau- und Objektgesellschaft mbH
Einkaufstraße 3
97228 Rottendorf
Tel. 09302/28-0

Planearbeitung



Ingenieur Büro Bauwesen GmbH
Untere Aktienstraße 12
09111 Chemnitz
Tel. 0371/4598-0 Fax 0371/4598-33
bearbeitet K.Hennig
gezeichnet K.Hennig

Grünordnungsplan

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 09/09
"EDEKA - Markt an der Blankenauer Straße"

Satzung

27.08.2009
verkleinert auf A3

Stadt Chemnitz

Vorhabenträger:

Planearbeitung:

1. Ausgabe vom	2. Ausgabe vom
27.08.09	14.10.09