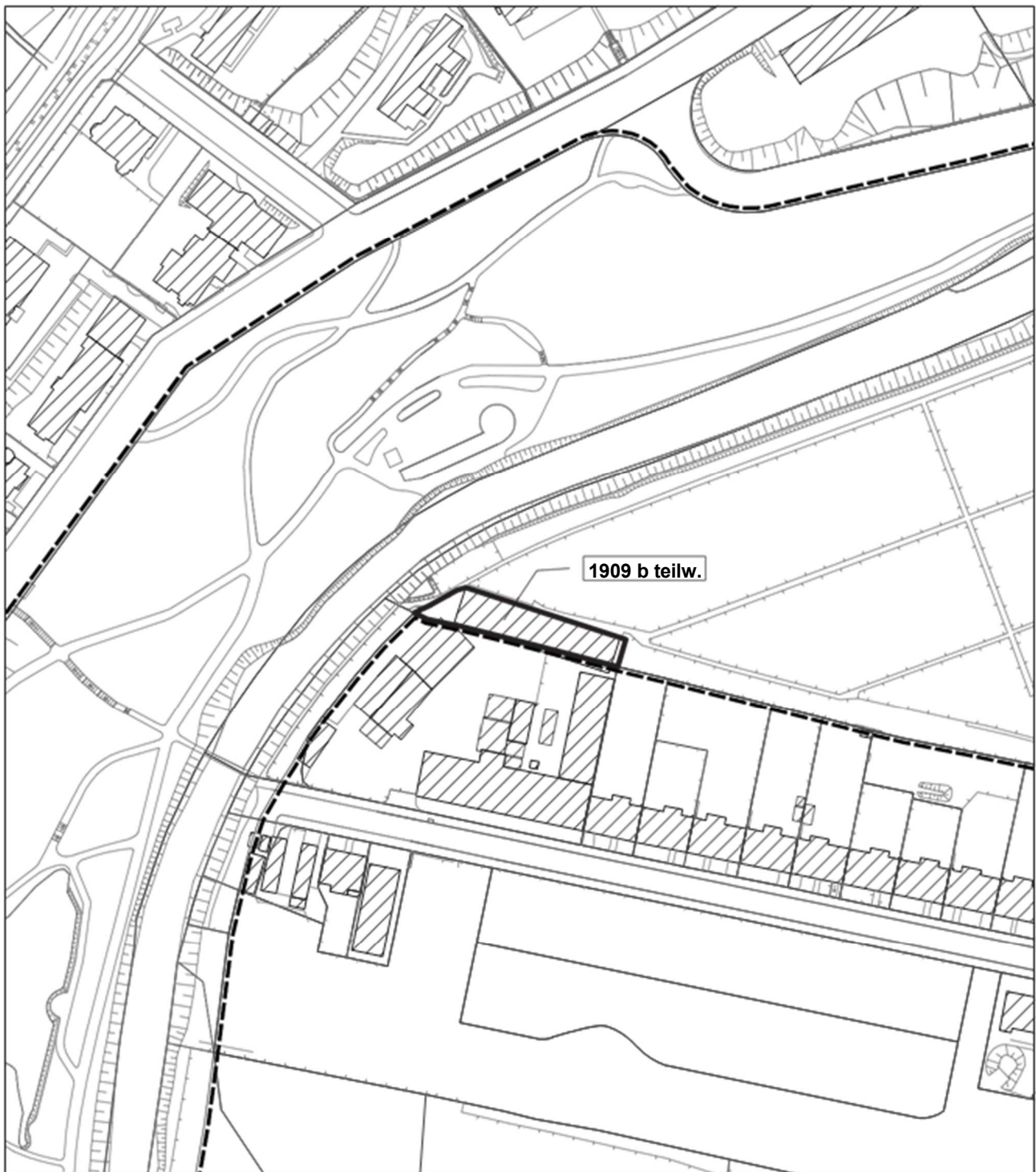




Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 95/21 „Stadtpark Teil 1 zwischen südlichem Reichsbahnbogen und Glückstraße“

Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf

Stand: 05-2024



Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIEL DER TEILAUFBEBUNG	4
1.1	Räumliche Situation und Planungsanlass	4
1.1.1	Lage im Stadtgebiet	4
1.1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Teilaufhebung	4
1.2	Verfahren	5
1.3	Eigentumsverhältnisse und Planungsgrundlagen	6
1.3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
1.3.2	Planungsgrundlagen	6
2	AUSGANGSSITUATION	6
2.1	Planungshistorie	6
2.2	Städtebauliche und planungsrechtliche Situation	6
2.3	Höherrangige und integrierte Planungen	7
2.3.1	Landes- und Regionalplanung	7
2.3.2	Flächennutzungsplanung	8
3	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION ZUR TEILAUFBEBUNG	8
3.1	Planinhalt	8
3.2	Erschließung	8
3.3	Umweltbelange und Grünordnung	9
4	ENTSCHÄDIGUNG	9
5	UMSETZUNG DER PLANUNG	10
5.1	Kosten und Umsetzung	10
5.2	Hinweise im Rahmen der Umsetzung der Planung	10
 UMWELTBERICHT 		
1.	EINLEITUNG	12
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplanes	12
1.2	In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	12
1.3	In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	14
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
2.1	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und der Schutzgüter	16

2.1.1	Schutzgut Mensch.....	16
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	16
2.1.3	Schutzgut Boden/ Fläche	16
2.1.4	Schutzgut Wasser	17
2.1.5	Schutzgut Klima / Luft	17
2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung....	18
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung der schutzgutbezogenen Maßnahmen	18
2.3.1	Schutzgut Mensch.....	18
2.3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	19
2.3.3	Schutzgut Boden / Fläche	19
2.3.4	Schutzgut Wasser	19
2.3.5	Schutzgut Klima und Luft.....	20
2.3.6	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	20
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
2.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	20
2.3.9	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB.....	20
2.4	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	21
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen.....	21
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	21
2.4.3	Bilanzierung	21
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
3.	ZUSAMMENFASSUNG	22
4.	QUELLEN.....	23

Anhang:

Anhang 1: Bebauungsplan Nr. 95/21 „Stadtpark Teil 1 zwischen südlichem Reichsbahnbogen und Glückstraße“, Teil A 2001 mit Geltungsbereich der Teilaufhebung, unmaßstäbig

1 ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIEL DER TEILAUFBEBUNG

1.1 Räumliche Situation und Planungsanlass

1.1.1 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95/21 „Stadtpark Teil 1 zwischen südlichem Reichsbahnbogen und Glückstraße“ umfasst den nördlichen Teil des Stadtparks der Stadt Chemnitz südlich des Stadtzentrums und erstreckt sich entlang des Chemnitzflusses vom Reichsbahnbogen bis zur Glückstraße (siehe Abb. 1). Der Bebauungsplan Nr. 95/21 „Stadtpark Teil 1 zwischen südlichem Reichsbahnbogen und Glückstraße“ ist mit Bekanntmachung am 20.06.2001 in Kraft getreten.

An den Bebauungsplans Nr. 95/21 schließen sich südlich die zwei Bebauungspläne Stadtpark Teil 2 und Teil 3 an.

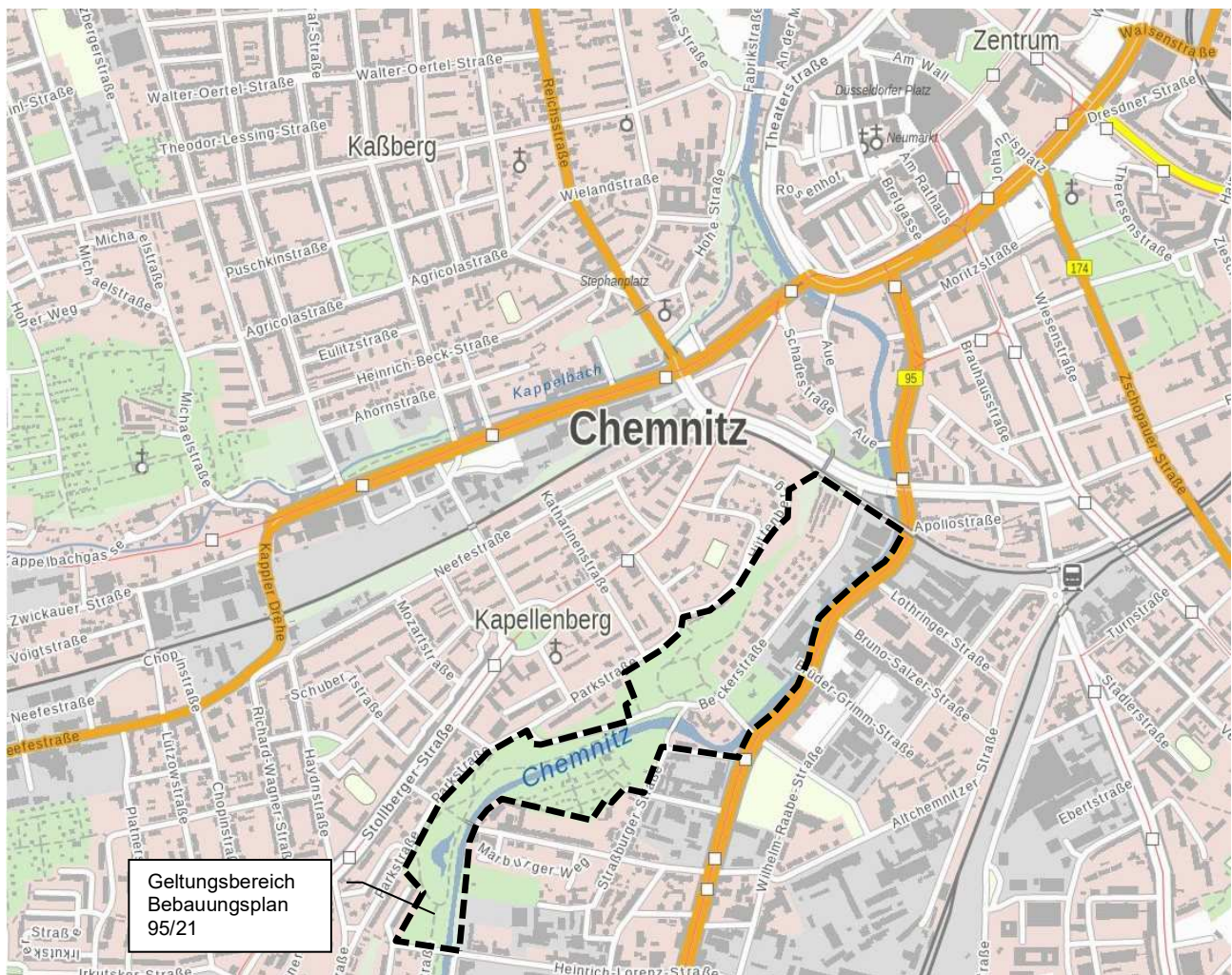


Abbildung 1: Stadtgebiet Chemnitz Quelle: Webatlas Geoportal.Sachsen.de

1.1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Teilaufhebung

Der Eigentümer des Gewerbegrundstücks Rößlerstraße 30 (außerhalb des Bebauungsplangebietes) hat sein Interesse bekundet, die auf dem städtischen Grundstück (Flurstück 1909 b, Gemarkung Chemnitz) befindliche Halle, für die eine Erschließungsvereinbarung mit der Stadt Chemnitz besteht, dauerhaft zu nutzen und dazu auch inklusive Grund und Boden zu erwerben. Die Halle ist vermietet und wird gewerblich genutzt.

Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist es, die Halle, welche überwiegend auf städtischem Grundstück steht, abzubauen und die Fläche zur Ergänzung der Gartensparte zu begrünen.

Um den dauerhaften Erhalt der Halle zu sichern, soll die Fläche der Halle durch das Verfahren zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans nicht mehr Bestandteil des Bauleitplans sein. Dem Anliegen des Gewerbebetriebes soll mit der Einleitung einer Teilaufhebung des Bebauungsplans gemäß Aufstellungsbeschluss Nr. B-072/2019 vom 03.12.2019 entsprochen werden. Die aufzuhebende Fläche ist eine Teilfläche des Flurstücks 1909 b der Gemarkung Chemnitz (siehe Abb. 2).

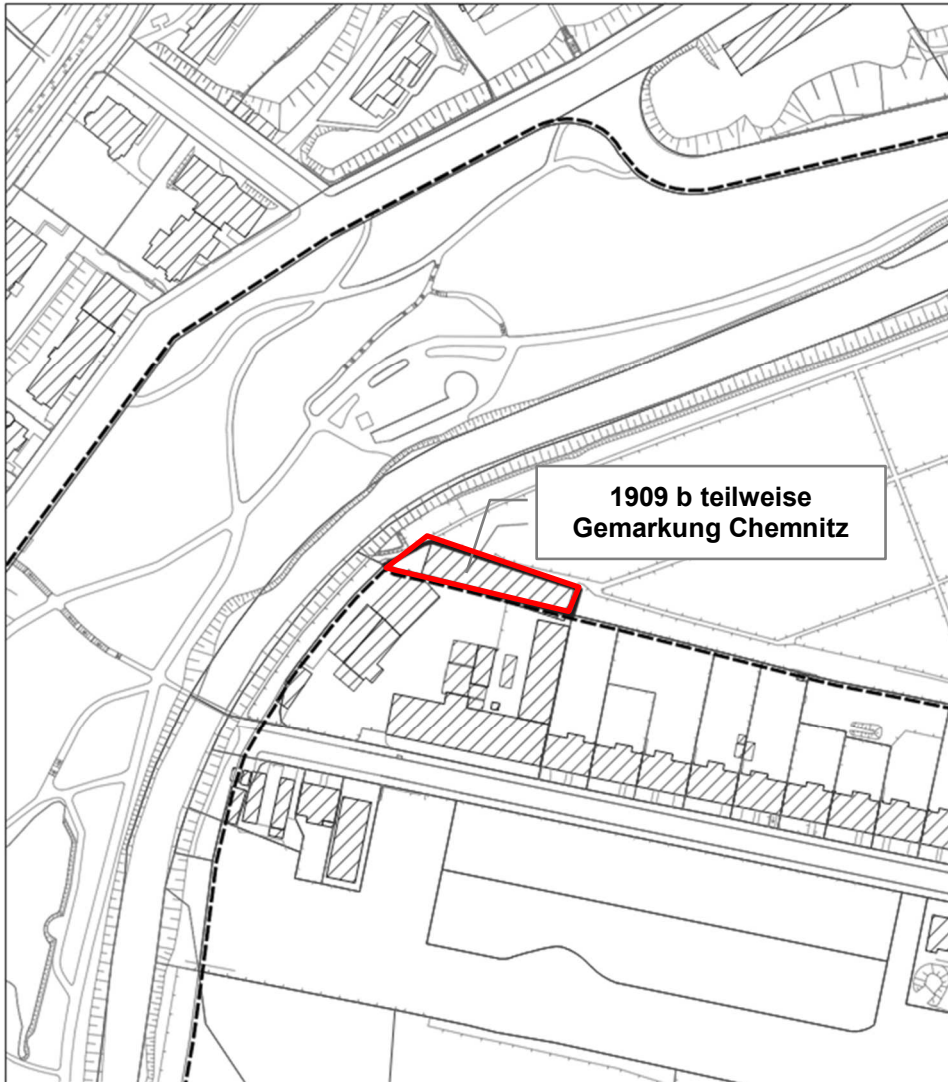




Abbildung 2:  Geltungsbereich Aufhebung  Geltungsbereich Bebauungsplan

1.2 Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die gesetzlichen Vorgaben der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen auch für die **Aufhebung** eines Bebauungsplans. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 95/21 „Stadtpark Teil 1 zwischen südlichem Reichsbahnbogen und Gluckstraße“ ist demzufolge im zweistufigen Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB als komplettes Verfahren durchzuführen, welches mit allen Unterlagen zu begleiten ist, die bei der Planaufstellung erforderlich sind.

Dementsprechend ist eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB durchzuführen. Zudem sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB anzugeben, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind und die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs. 4 BauGB zu erstellen.

1.3 Eigentumsverhältnisse und Planungsgrundlagen

1.3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95/21 umfasst öffentliche und private Flurstücke der Gemarkungen Kappel, Altchemnitz und Chemnitz.

Die Aufhebungsfläche gehört zum öffentlichen Grundstück mit der Flurstücksnr. 1909 b, sie ist fast vollständig mit einer Werkhalle bebaut und umfasst rund 0,07 ha.

1.3.2 Planungsgrundlagen

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die Planzeichnung bestimmt.

Als Plangrundlage und planerische Hilfsmittel dienen:

- Bebauungsplan Nr. 95/21 „Stadtpark Teil 1 zwischen südlichem Reichsbahnbogen und Glückstraße“, in Kraft seit 20.06.2001
- aktuelle Daten und Luftbildaufnahmen (Quelle: Geoportal Sachsen)
- Vorortaufnahmen und Dokumentationen.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Planungshistorie

Der Aufstellungsbeschluss zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 95/21 der Stadt Chemnitz erfolgte am 11.04.1995 mit Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 22.09.1998.

Am 08.03.2000 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 27.06.2000, Az: 51-2511.20/00.016/61 mit Auflagen, Maßgaben und Hinweisen erteilt.

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der Nebenbestimmungen des Regierungspräsidiums Chemnitz geändert und gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Auflagen und Maßgaben wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrates vom 04.04.2001 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 20.06.2001 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz ortsüblich bekannt gemacht, die Satzung trat damit in Kraft.

Auf der Grundlage des § 100 Abs. 8 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) erfolgte 2012 die Kennzeichnung des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes als nachrichtliche Übernahme nach erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplans.

2.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Am 03.12.2019 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität den Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung der Bebauungsplansatzung Der Bebauungsplan Nr. 95/21 „Stadtpark Teil 1 zwischen südlichem Reichsbahnbogen und Glückstraße“.

Der Bebauungsplan Nr. 95/21 umfasst den nördlichen Teil des Stadtparks entlang der Chemnitzau sowie im Norden Wohn- und gemischte Bebauung. Der südliche und südöstliche Teil des Bebauungsplangebietes umfasst umfangreich festgesetzte öffentliche und private Grünflächen. Dazu gehört auch die Kleingartenanlage "Sachsen Ruh" zwischen Chemnitzfluss und Straßburger Straße. Die Kleingartensparte befindet sich vollständig auf dem städtischen Grundstück 1909 b und bindet unmittelbar an die aufzuhebende Teilfläche an. Die aufzuhebende

Teilfläche ist ebenfalls als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten. Ziel der bisherigen Bauleitplanung ist der Abbruch der Halle und die Zuordnung der Fläche zu den Grünflächen der Gartensparte.

Faktisch ist die aufzuhebende Fläche sowohl zum Zeitpunkt der Festsetzung als auch aktuell mit einer Werkhalle bebaut, welche dem Gewerbestandort Rößlerstr. 30 zugeordnet ist und über diesen erschlossen wird. Sie wird von dort ansässigen Unternehmen genutzt (s. Abb. 3).



Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich Aufhebung rot umrandet Quelle Luftbild: Geoportal.Sachsen.de

2.3 Höherrangige und integrierte Planungen

2.3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan 2013 weist die Stadt Chemnitz als Oberzentrum innerhalb der Metropolregion „Halle/Leipzig-Sachsendreieck“ und des Verdichtungsraums Chemnitz-Zwickau aus. Die Stadt Chemnitz erfüllt innerhalb des Verdichtungsraums für rund 500.000 Einwohner oberzentrale Funktionen.

Gemäß Kapitel 2.2.1 des LEP 2013 i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG sollen u. a. Nachverdichtung und Maßnahmen zur Innentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung neuer Baugebiete haben.

Dem entspricht die weitere Nutzung der vorhandenen bebauten Fläche als Gewerbestandort.

Beurteilungsgrundlage ist der in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 einschließlich Teilfortschreibungen. Der überwiegende Geltungsbereich des Bebauungsplans inkl. der Aufhebungsfläche sind im Regionalplan als Siedlungsflächen und gewerbliche Siedlungsflächen im Bestand sowie als Flächen für den Hochwasserschutz, Zweckbestimmung Vorbehaltsgebiet Risikobereich ausgewiesen.

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der Regionalplan Region Chemnitz in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20. Juni 2023 (RPI-S RC). Die darin enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 (1) Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 (1) ROG zu berücksichtigen. Sie entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dem rechtskräftigen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge.

2.3.2 Flächennutzungsplanung

In dem seit 24.10.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt (Abb. 4).

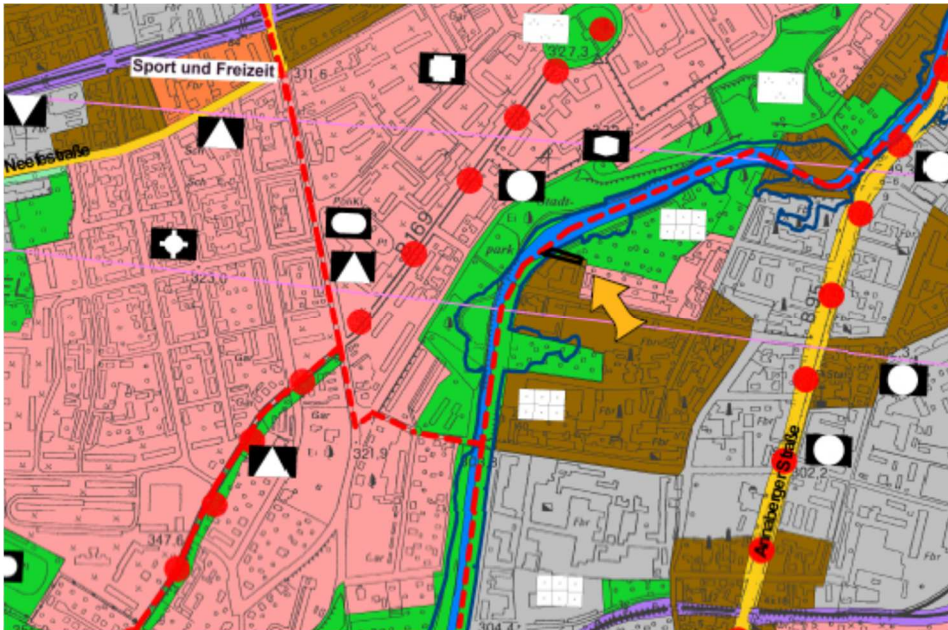


Abbildung 4: Auszug aus Flächennutzungsplan Stadt Chemnitz mit markiertem Aufhebungsteil

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION ZUR TEILAUFBEBUNG

3.1 Planinhalt

Mit der Teilaufhebung des qualifizierten Bebauungsplans reagiert die Stadt Chemnitz auf das Anliegen des Eigentümers des Gewerbegrundstücks Rößlerstraße 30 (außerhalb des Bebauungsplanes). Um den dauerhaften Erhalt zu sichern, soll die Fläche der Halle durch das Verfahren zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans nicht mehr Bestandteil der Bauleitplanung sein.

Entgegen der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption des Bauleitplans, wird nunmehr dem konkreten Bedarf des Unternehmens Rechnung getragen, die Werkhalle weiterhin zu erhalten und zu nutzen.

Nach Teilaufhebung des Bauleitplans beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben für den Aufhebungsteil nach § 34 BauGB. Bauordnungsrechtliche Themen, wie Abstandsflächen und Brandschutzbelange sind dann in nachgelagerten Verfahren zu klären.

3.2 Erschließung

Die Erschließung der Halle erfolgt wie bisher über den Gewerbestandort Rößlerstraße 30, welcher über die kommunale Erschließungsstraße Rößlerstraße vollständig mit allen Medien und verkehrstechnisch erschlossen ist.

Die Halle ist mit ihren Toren vollständig zu diesem Gewerbehof orientiert (s. Abb. 5/6).



Abbildungen 5/6: Halle vom Innenbereich des Gewerbehofes und von oben gesehen



Abbildungen 7/8: Rückseite der Halle aus Richtung Kleingartenanlage und Fußweg gesehen

3.3 Umweltbelange und Grünordnung

Im Umweltbericht als unselbständiger Teil der Begründung werden die entsprechenden Schutzgüter betrachtet und hinsichtlich der Auswirkungen der Teilaufhebung bewertet.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Teilaufhebung keine Eingriffe in Natur und Umwelt planerisch vorbereitet werden bzw. zu verzeichnen sind. Es wird eine Beibehaltung des derzeitigen Zustandes des Plangebietes gesichert.

4 ENTSCHÄDIGUNG

Entschädigungsansprüche könnten für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte können für die Vorbereitung der Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Architektenhonorare) eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn durch die Aufhebung diese Aufwendungen an Wert verlieren.

Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstücks nicht nur unwesentlich gemindert wird. Bei dem seit über 7 Jahren rechtsverbindlichen Plan wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die

ausgeübte Nutzung relevant. Da die Aufhebung zu einer Überführung in die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB führt, resultieren aus der Aufhebung keine erkennbaren Entschädigungsansprüche.

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Kosten und Umsetzung

Alle in Verbindung mit der Teilaufhebung mittelbar und unmittelbar entstehenden Kosten werden durch die *GewerbeHaus Rößlerstraße 30* übernommen. Der Stadt Chemnitz entstehen bis auf die Verfahrensleitung keine Kosten.

5.2 Hinweise im Rahmen der Umsetzung der Planung

Natur- und Artenschutz

Sollten zukünftig Sanierungsarbeiten an der Halle vorgesehen sein, kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden. Zahlreiche Gebäude in Städten werden von verschiedenen besonders bzw. streng geschützten Vogel- und Fledermausarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgesucht.

Artenschutzbelange können relevant werden, wenn sich an dem Gebäude Brutplätze von gesetzlich geschützten, gebäudebewohnenden Vogelarten oder Fledermausquartiere befinden. Bei ersten Anzeichen eines solchen Vorkommens ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen. Der Bauherr darf nicht gegen die im § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum besonderen Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Lebensstätten verlieren ihren Schutz auch dann nicht, wenn sie kurzzeitig oder vorübergehend nicht benutzt werden, etwa weil sich die Bewohner im Winterquartier befinden, erwartungsgemäß aber die Lebensstätte danach wieder aufsuchen. Das gilt im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich. Der Bauherr wird ggf. darüber durch die Untere Naturschutzbehörde in einem separaten Schreiben informiert.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Kampfmittelbeseitigung

Konkrete Anhaltspunkte für Lagerorte von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereichs der Teilaufhebung liegen nicht vor. Es wird empfohlen, Maßnahmen der Gefahrenvorsorge durch ein gewerbliches Kampfmittelräumunternehmen zu veranlassen.

Sollten bei der Untersuchung/Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Sächsischen Kampfmittelverordnung vom 13.02.2020 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle entgegen.

UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	12
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplanes.....	12
1.2	In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	12
1.3	In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	14
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	16
2.1	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und der Schutzgüter	16
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	16
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	16
2.1.3	Schutzgut Boden/ Fläche	16
2.1.4	Schutzgut Wasser	17
2.1.5	Schutzgut Klima / Luft	17
2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung....	18
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung der schutzgutbezogenen Maßnahmen	18
2.3.1	Schutzgut Mensch.....	18
2.3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	19
2.3.3	Schutzgut Boden / Fläche	19
2.3.4	Schutzgut Wasser	19
2.3.5	Schutzgut Klima und Luft.....	20
2.3.6	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	20
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
2.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	20
2.3.9	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB.....	20
2.4	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	21
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen.....	21
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	21
2.4.3	Bilanzierung	21
2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
3.	ZUSAMMENFASSUNG	22
4.	QUELLEN.....	23

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigen Ziele des Bebauungsplanes

Im § 2 Abs. 4 BauGB ist definiert, wie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Es ist eine einheitliche Umweltprüfung für alle Flächennutzungs- und Bebauungspläne vorgesehen. Diese ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung in Form eines Umweltberichts zu erarbeiten. In ihm werden die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt. Dies gilt auch für die Änderung von Bebauungsplänen. Richtschnur für Inhalt und Umfang des Umweltberichts bildet die Anlage 1 zum BauGB.

Zur sachgerechten Berücksichtigung aller umweltrelevanten Belange ist das sog. Scoping (Umfang, Reichweite) durchzuführen, um den notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Dieses Scoping erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und beziehen sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Ziel der Änderung des Bebauungsplans mit Teilaufhebung einer Teilfläche des Flurstücks 1909 b der Gemarkung Chemnitz ist es, die bestehende Halle, welche überwiegend auf städtischem Grundstück steht, zu erhalten und weiter gewerblich zu nutzen. Laut geltendem Baurecht wäre die Halle abzurechen und die Fläche zur Ergänzung der Gartensparte zu begrünen.

Um den dauerhaften Erhalt der Halle zu sichern, soll die Fläche der Halle nicht mehr Bestandteil der Bauleitplans sein. Dazu dient das Verfahren zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans.

In wieweit es durch die Teilaufhebung zu Eingriffen in Natur, Landschaft und Boden kommt, ist innerhalb des Planverfahrens zu prüfen. Sollten Eingriffe in den Naturhaushalt zu konstatieren sein, sind Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen. Die ergänzenden Vorschriften nach § 1 a BauGB sind zu beachten und abzuwägen.

1.2 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Entsprechend Anlage 1 zum BauGB sind die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden, im Umweltbericht darzustellen. Grundsätzlich zu beachtende Gesetze und Planungen sind:

- Baugesetz (BauGB);
- Raumordnungsgesetz (ROG);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG);
- Bundesbodenschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz.

Im Allgemeinen gelten nachfolgende schutzgutbezogene Umweltziele aus Fachgesetzen. Für die Planung maßgebliche Umweltziele und schutzgutbezogene Betrachtungen stehen unter Pkt. 2.1.

Schutzgut Mensch

Umweltziele:

- Schutz, Sicherung u. Entwicklung menschenwürdiger und natürlicher Lebensgrundlagen (BauGB, BNatSchG)
- Schutz vor Lärm (ROG, BImSchG, TA Lärm)
- Schutz vor Luftverunreinigung (ROG, BImSchG, TA Lärm)
- Schutz vor Gewässerverunreinigungen (SächsWG)

Schutzgut Boden/Fläche

Umweltziele:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (ROG, BNatSchG, BBodSchG, SächsNatG, Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz)
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion (BNatSchG, Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz)
- Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz, Altlastenkataster)

Schutzgut Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen inkl. NATURA 2000

Umweltziele:

- Erhaltungsziele und Schutzgebiete der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)
- Erhaltungsziele und Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG)
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen im Sinne des BNatSchG (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)
- Schaffung eines ökologischen Verbundsystems (ROG, BNatSchG, SächsNatSchG)
- Schutz, Pflege und Entwicklung bedeutsamer Lebensräume (SächsNatSchG, FFH-RL)

Schutzgut Wasser

Umweltziele:

- Nachhaltige Bewirtschaftung von Gewässern (ROG, WHG, SächsWG),
- Rückführung nicht naturnah ausgebauter Gewässer (ROG, WHG, SächsWG),
- Schutz vor Gewässerverunreinigungen (ROG, WHG, SächsWG)

Schutzgut Luft und Klima

Umweltziele:

- Vermeidung von Luftschadstoffen und Reduktion von Treibhausgas-Emissionen (ROG, BImSchG, BNatSchG, GEG)

Schutzgut Landschaft und Erholung

Umweltziele:

- Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft (BNatSchG, BauGB, ROG, SächsNatSchG),
- Bewahrung weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume und Erhalt bzw. Schaffung von Freiräumen (ROG, BNatSchG),
- Entwicklung und Verbesserung der Erholungsfunktion (BNatSchG)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltziele:

- Erhalt historisch geprägter Kulturlandschaften mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern (ROG, BNatSchG, SächsDSchG).

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima benannt sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind als weitere Belange die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d BauGB aufgeführt. Die dargestellten Schutzgüter sowie die darauf bezogenen Umweltziele in den Fachgesetzen umfassen alle Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d BauGB. Demzufolge umfassen die aufgelisteten Fachgesetze auch deren Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen.

Zusammenfassende Ziele aus Fachgesetzen

Bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen sind neben anderen Belangen, auch umweltschützende Belange zu berücksichtigen (siehe § 1 u. § 1a BauGB). § 1 BNatSchG enthält die Zielsetzungen und Grundsätze für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft wie folgt:

Natur- und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln, und soweit erforderlich wiederherzustellen, so dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Folgende weitere Zielstellungen ergeben sich aus den Zielen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG): Sicherung bzw. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, Vermeidung bzw. Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Sicherung von Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Pflanzen- und Tierwelt sowie von Natur und Landschaft.

1.3 In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die Planung hat im Rahmen der strategischen Umweltprüfung die umweltrelevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), die bestehenden rechtlichen Vorgaben der Fachplanungen und sonstige Ziele und Programme des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Folgende übergeordnete Fachplanungen wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichts zur Teilaufhebung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Landesentwicklungsprogramm Sachsen, 2013
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge. 2008
- Regionalplan Region Chemnitz, Satzungsfassung, 07/2023
- Flächennutzungsplan Stadt Chemnitz.

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die umweltbezogenen, landesplanerischen Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind im Landesentwicklungsprogramm Sachsen (LEP 2013) formuliert:

Tabelle 1: Relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G) gemäß Landesentwicklungsplan 2013

Ziel (Z) / Grundsatz (G)	Zusammenfassung Inhalt	Anwendung / Beachtung bei der Teilaufhebung
G 1.1.2	Bewahrung der lokalen und regionalen Identität	Erhalt einer städtebaulich prägenden Baustruktur
G 1.2.1	Stärkung von Innovation und Wachstum, dabei Reduzierung der verdichtungs- und verkehrsbedingten Umweltbelastungen	Erhalt von gebauter Umwelt und Ressourcen schonende Weiternutzung eines Bestandsgebäudes
Z 2.2.2.1 u. G 2.2.2.2	Verbesserung der Lebensverhältnisse, gesunde Wohnverhältnisse	Schutz des Erholungsstandortes Kleingartenanlage "Sachses Ruh" vor Stäube- u. Lärmimmission, Sichtschutz
G 2.2.2.4	Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen	Erhaltung bestehender gebäudenaher Gehölze
G 3.1.1	Effiziente Flächennutzung von Verkehrsinfrastruktur	vorhandene Verkehrsflächen als Anbindung der Gewebeeinheit genutzt, keine zusätzlichen Verkehrsflächen zur Innerschließung
G 4.1.4.2	Erhalt/Schaffung von siedlungsklimatischen Strukturen mit ausgleichender Wirkung hinsichtlich Hitzebelastung	Erhalt klimatisch wirksamer verschattender Baustruktur

Regionalplan

Beurteilungsgrundlage ist der am 31.07.2008 in Kraft getretene Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge. Als weitere Beurteilungsgrundlage gilt der durch die Verbandsversammlung beschlossene Regionalplan Region Chemnitz, Satzungsbeschluss vom 20. Juni 2023.

Tabelle 2: Relevante regionale Ziele (Z) und Grundsätze (G) gemäß Regionalplan 2008

Ziel (Z) / Grundsatz (G)	Zusammenfassung Inhalt	Anwendung / Beachtung bei der Teilaufhebung
Z 2.6.1	Stärkung der höherrangigen zentralen Orte (Ober- und Mittelzentren) und Regionalen Achsen	Erhalt von genutzten Gewerbeflächen im OZ Chemnitz
G 2.6.13	Beachtung Wechselbeziehung Orts- und Landschaftsbild	Erhalt der gebauten Siedlungsrandfläche
G 3.2.13	Landschaftsgemäße Gestaltung bzw. Erhalt von Siedlungsändern	Erhalt des Übergangs zur innerstädtischen Parklandschaft

Tabelle 3: Relevante regionale Ziele (Z) und Grundsätze (G) gemäß Regionalplan 2023

Ziel (Z) / Grundsatz (G)	Zusammenfassung Inhalt/ Auszug	Anwendung/ Beachtung bei der Teilaufhebung
G 1.1.4	Die Entwicklung der Siedlungen soll an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen. Dabei sollen kompakte nutzungsgemischte Siedlungsstrukturen unter Einbeziehung der Besonderheiten der Siedlungs- und Bauformen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.	Beachtung des Prinzips der Nachhaltigkeit und flächensparend durch Erhalt von in Nutzung befindlichen Gewerbeflächen/Gewerbeanlagen.
Z 1.1.5	Die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des zentralörtlichen Systems der Region ist zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstützen.	Erhalt von genutzten wohnverträglichen Gewerbeflächen innerhalb von im OZ Chemnitz ausgewiesenem Mischgebiet.
Z 1.1.6	Auf die Revitalisierung und Umnutzung von Brachen an integrierten Standorten für Wohn- und Dienstleistungsfunktionen sowie für integrierbare industriell-gewerbliche Funktionen ist hinzuwirken.	Erhalt von genutzten wohnverträglichen Gewerbeflächen zur Vermeidung von Brachen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 ist im Plangebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 95/21 „Stadtpark Teil 1 zwischen südlichem Reichsbahnbogen und Glückstraße“ als Nutzung eine gemischte Baufläche festgelegt (s. Abb. 4 der Begründung).

Schon im Rahmen der Umweltprüfung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass effektive Vermeidungsmaßnahme durch die Auswahl geeigneter Standorte erfolgen. Dem entspricht die Darstellung im FNP.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und der Schutzgüter

In der Bestandsaufnahme wird der allgemeine Umweltzustand der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB beschrieben.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Maßgeblich für das Schutzgut Mensch sind die Aspekte Gesundheit und Wohlergehen/ gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen, Wohnen und Wohnumfeld sowie Erholungs- und Freizeitfunktion. Eng damit verbunden sind die Auswirkungen von Lärm-, Stäube- und Geruchsimmissionen sowie Emissionen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans und dem Abbruch der Gewerbehalle können negative Auswirkungen den Gewerbelärm/-stäube sowie den Sichtschutz betreffend auf das unmittelbar angrenzende Kleingartengebiet und die Parkflächen nicht ausgeschlossen werden.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Schutzgebiete / geschützte Arten

Das Teilaufhebungsgebiet besitzt keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus. Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets. Im Bereich des Plangebietes sind keine Lebensraumtypen gemäß Anhang 1 FFH-Richtlinie vorhanden. Das Gebiet besitzt keine Vegetationsstrukturen, welche als Lebensraum für Tiere nach Anhang II der FFH-Richtlinie dienen können bzw. als Lebensraumtypen des Anhang I FFH-Richtlinie einzustufen sind.

Spezieller Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans und dem Abbruch der Gewerbehalle können negative Auswirkungen auf streng geschützte Arten verbunden sein, die das Gebäude als Habitat bzw. Teilhabitat nutzen. Dazu gehören insbesondere Vögel und Fledermäuse

2.1.3 Schutzgut Boden/ Fläche

Dem Boden kommt als nicht vermehrbares Schutzgut ein besonders hoher Stellenwert bei der Beurteilung des Naturhaushaltes zu. Als wesentlichste Funktionen sind die Biotopbildung und der Grundwasserschutz zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dem entsprechend die Umweltziele:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion
- Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten.

Das Schutzgut Boden ist im Geltungsbereich der Teilaufhebung fast vollständig mit einer Gewerbehalle überbaut. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans und dem Abbruch der Gewerbehalle würden rund 690 m² Fläche entsiegelt. Davon entfallen 594 m² anteilig auf das Flurstück 1909 b als Geltungsbereich der Teilaufhebung, welche gemäß planungsrechtlicher Festsetzung als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt ist und der Kleingartenanlage zugeordnet werden soll.

Die Halle ist nicht unterkellert. Trotzdem ist davon auszugehen, dass der Boden unter der Halle anthropogen verändert ist, die natürlichen Bodenstrukturen zerstört sind und kein Mutterboden vorhanden ist. Potentiell besteht aufgrund der jahrelangen gewerblichen Nutzung die Gefahr von schädlichen Bodenveränderungen. Altlastenverdacht ist nicht bekannt.

Bei Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzung und Abbruch der Halle kann nur bei vollständiger Beseitigung der baulichen Anlagen inkl. Fundamente und einem vollständigen Bodenaustausch bzw. Verfüllung mit qualitativ hochwertigem, dem Standort angepassten Unter- und Mutterboden von einer ausreichenden Berücksichtigung des Schutzgutes Boden ausgegangen werden. Da es dazu keinerlei Festsetzungen im rechtskräftigen Bauleitplan gibt, ist zu besorgen, dass die Beachtung des Schutzgutes nicht ausreichend erfolgt.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst Oberflächenwasser und Grundwasser. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Hydrologisch befindet sich der Standort im Einzugsgebiet der Chemnitz, welche das Teilaufhebungsgebiet westlich tangiert (Abb. 1 und 2).

Das Hallengebäude auf dem Flurstück 1909b der Gemarkung Chemnitz befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet, aber im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 SächsWG (Abb. 1). Der überwiegende Teil des Gewerbehofes liegt innerhalb des Risikogebietes Extremhochwasser der Chemnitz (Abb. 2).

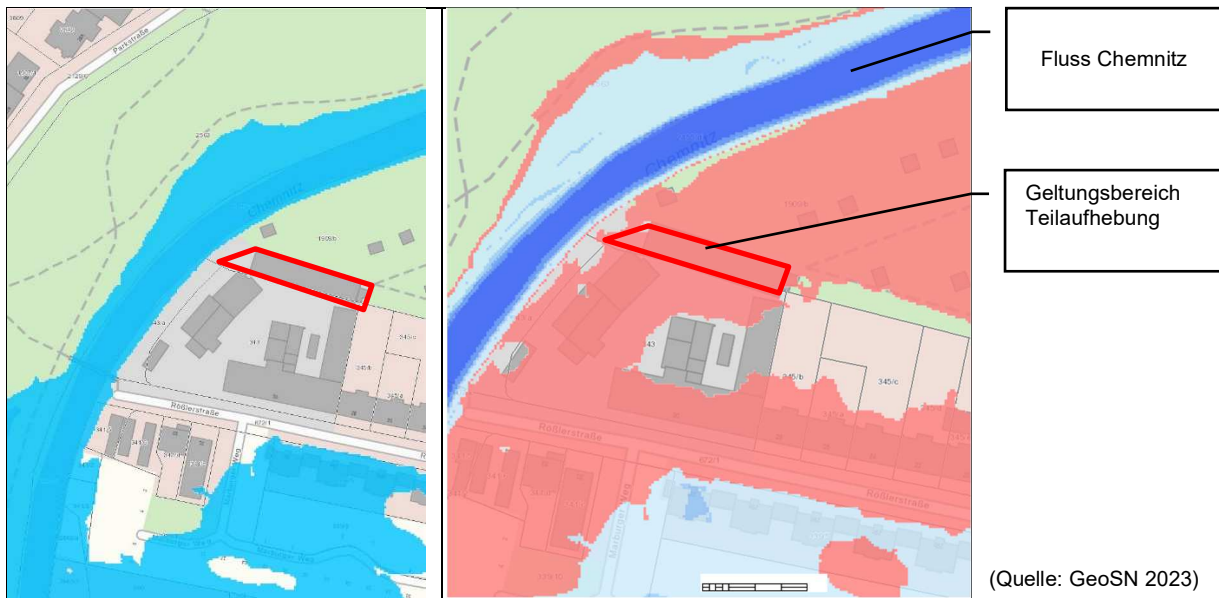


Abbildung 1:

■ gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Chemnitz

Abbildung 2:

■ Risikogebiet Extremhochwasser der Chemnitz

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Im Bereich der Teilaufhebung hat die Fläche gemäß Klimaökologischer Bewertung des FNP, Klimafunktionskarte (03/2000) die Funktion eines Gartenstadt/Stadtrand-Klimatops. Dieses einen geringen Einfluss auf die Temperatur, Feuchte und Wind gekennzeichnet, da es locker bebaut und gut durchgrünt ist. Es hat keine Kaltluftproduktionsfunktion.

Die Fläche der Teilaufhebung besitzt aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und Lage keine klimatische Ausgleichsfunktion.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Landschaft und Landschaftsbild im Umfeld des Geltungsbereichs der Planung sind durch den Charakter der Verflechtung zwischen den bebauten Siedlungsflächen, der Chemnitzau mit Stadtpark und den Grün- und Kleingartenflächen geprägt.

Sichtachsen bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

Die Fläche der Teilaufhebung hat aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und Lage keine Wirkung.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Bereiches der Teilaufhebung befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Sinne der Definition von Schutzgütern. Im unmittelbaren Nahbereich als Teil des Gewerbehofes Rößler-

straße 30, aber außerhalb des Geltungsbereichs der Teilaufhebung, befindet sich auf dem Flurstück 343, Gemarkung Altchemnitz das denkmalgeschützte Büro- und Gewebegebäude als gut erhaltener ehemaliger Fabrikbau mit Klinkerfassade aus dem Jahre 1896 von industriehistorischer und baugeschichtlicher Bedeutung.

Als denkmalgeschützte Sachgesamtheit befindet sich der Stadtpark mit dem Fluss Chemnitz in einer Entfernung von rund 20 m zum Teilaufhebungsgebiet.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig. Maßgeblich sind dabei im konkreten Fall die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und den Boden-Wasser-Haushalt auf der Teilaufhebungsfläche. Dies führt zu einem Verlust von Bodenfunktionen, wie Versickerungs- und Wasserspeichervermögen (Wechselwirkungen Schutzgüter Boden und Wasser/Wasserhaushalt).

Aufgrund der Bestandsanalysen ergeben sich für das Plangebiet keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die eine besondere Auswirkung im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen haben.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

In der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist eine grundsätzlich abschätzbare Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung zu erstellen.

Bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung würde die vollständig in Nutzung befindliche Gewerbehalle abgebrochen und die überbaute Fläche entsiegelt. Damit verbunden wären in Bezug auf den Umweltzustand:

- Abbruch einer vollständig in Nutzung befindlichen Gewerbehalle mit Anfall von Abbruchmaterial, welches entsprechend der Zusammensetzung fachgerecht zu entsorgen und ggf. zu recyceln ist;
- Entsiegelung des Bodens mit der Notwendigkeit des Bodenaustauschs bzw. der Wiederherstellung eines gesunden Bodenhorizontes;
- Ersatzneubau aufgrund des Bedarfs an Gewerbeflächen in Chemnitz mit der entsprechenden Neuversiegelung an anderer Stelle;
- Verlust von potenziellen Aufenthalts- und Bruthabitaten bzw. Teilhabitaten insbesondere der Avifauna und von Fledermäusen;
- Verlust von Lärm- und Sichtschutz für schutzbedürftige Nutzungen der Naherholung.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung der schutzgutbezogenen Maßnahmen

2.3.1 Schutzgut Mensch

Wirkfaktoren

Durch die Teilaufhebung der Bebauungsplanfestsetzung kann das Gebäude weiterhin seine Schutzfunktion als quasi Lärmschutzwand zwischen Gewerbehof und den schutzbedürftigen Naherholungsflächen der Kleingartenanlage und in Richtung Stadtpark wahrnehmen. Zudem dient die Halle als Sichtschutz zwischen Gewerbehof und den schutzbedürftigen Naherholungsflächen Stadtpark und Kleingartenanlage und dient damit dem Erhalt der Erholungs- und Freizeitfunktion auf den angrenzenden Kleingarten- und Parkflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse und an die Erholungs- und Freizeitnutzung werden durch die Teilaufhebung nicht beeinträchtigt, so dass keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Kompensation notwendig werden.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich nicht.

*2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt*Wirkfaktoren

Die Veränderung der Nutzungstypen bei Teilaufhebung des Bebauungsplans wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Durch die Teilaufhebung der Bebauungsplanfestsetzung kann das Gebäude weiterhin seine potentielle Funktion als Habitat für Fledermäuse und Gebäudebrüter ausüben. Es dient damit in Verbindung mit dem angrenzenden Stadtpark dem Erhalt eines großen und geeigneten Habitats für besonders geschützte Arten wie z. B. der Avifauna und für Fledermäuse.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Die Teilaufhebung der Bebauungsplanfestsetzung und damit der Erhalt des Gebäudes ist eine Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Artenschutzes.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Durch die Planung sind keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Flora, Fauna und biologischer Vielfalt zu erwarten.

*2.3.3 Schutzgut Boden / Fläche*Wirkfaktoren

Durch die Teilaufhebung der Bebauungsplanfestsetzung bleibt das Gebäude erhalten. Damit wird eine Überbauung von Bodenfläche an anderer Stelle durch einen Ersatzneubau vermieden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Die Teilaufhebung der Bebauungsplanfestsetzung und damit der Erhalt des Gebäudes ist eine Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Bodenschutzes.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Durch die Planung sind keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes aufgrund der Kleinteiligkeit der überbauten Fläche zu erwarten.

*2.3.4 Schutzgut Wasser*Wirkfaktoren

Durch die Teilaufhebung der Bebauungsplanfestsetzung bleibt das Gebäude erhalten und damit die Überbauung der entsprechenden Bodenfläche, so dass auch der Boden-Wasser-Haushalt unter dem Gebäude gestört bleibt. Es wird jedoch eine Überbauung von Bodenfläche an anderer Stelle durch einen Ersatzneubau vermieden und damit auch die Störung des Boden-Wasser-Haushalts an anderer Stelle.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Die Teilaufhebung der Bebauungsplanfestsetzung und damit der Erhalt des Gebäudes ist eine Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Wasserschutzes.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Durch die Planung sind keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Teilaufhebung der Bebauungsplanfestsetzung wird es zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft kommen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Durch die Planung sind keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

2.3.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Wirkfaktoren

Durch die Teilaufhebung der Bebauungsplanfestsetzung bleibt das Gebäude erhalten, es sind keine negativen Wirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, da die Umgebung bereits durch Gewerbe- und Wohnbebauung vorgeprägt ist.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Durch die Planung sind keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wirkfaktoren

Durch die Teilaufhebung der Bebauungsplanfestsetzung bleibt das Gebäude erhalten. Kultur- und Bodendenkmale sowie archäologische Fundplätze sind nicht betroffen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Durch die Planung sind keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen den Schutzgütern. Es sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können. Aufgrund der Komplexität ökosystembezogener Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden.

Zwischen den Schutzgütern des Naturhaushalts besteht stets ein weitläufiges Netz aus Wechselwirkungen in Form von Stoffkreisläufen (z.B. von Nähr- und Schadstoffen in Luft, Wasser, Boden, Mikroorganismen, Pflanzen und Tieren) und eine enge Abhängigkeit von Lebensräumen und deren Besiedlung (z.B. Boden – Pflanzen – Tiere etc.).

Im Plangebiet sind die Wechselwirkungen durch den menschlichen Einfluss (überbaute Flächen/ Gebäudeflächen) vorbelastet bzw. unterbrochen, Stoffkreisläufe sind teilweise beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass es zu keinen relevanten Wechselwirkungen kommt.

2.3.9 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Bei den gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben ist nicht davon auszugehen, dass es zu erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB, auf die Belange der vorgenannten und beschrieben Schutzgüter kommt.

2.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Effektive Vermeidungsmaßnahmen lassen sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch Auswahl geeigneter Standorte für gewerblich genutzte und gemischte Bauflächen realisieren, so wie im FNP der Stadt Chemnitz für den Standort vorgesehen.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans stellt ein effektives Instrument der Vermeidung einer Neuinanspruchnahme von Freiflächen mit ggf. hochwertigen ökologischen Funktionen an anderer Stelle des Stadtgebietes dar.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans dient der Vermeidung von Konflikten im Bereich schutzbedürftiger Arten.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans dient der Vermeidung von Konflikten im Bereich des Schutzgutes Mensch und Erholung.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach den § 13 ff BNatSchG in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen.

Die im Zusammenhang mit der Teilaufhebung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind ermittelt und dargestellt. Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Damit entfallen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.

2.4.3 Bilanzierung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird unter Pkt. 3.1.2 -Eingriffe in Natur und Landschaft- festgestellt, dass die Umsetzung der Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Trotzdem erfolgt eine Gegenüberstellung der Flächenbilanz vor und nach der Realisierung der Planung (nach Anlage der NatSchAVO vom 30.03.1995). Gemäß dieser Bilanzierung ergeben sich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand 136.143 Biotopwertpunkte und nach Realisierung der Planung ein Gesamtbiotopwert von 142.629 Punkten (Tabelle 4). Es ergibt sich damit ein Biotoppunkteüberschuss von 6.486 Punkten.

Tabelle 4: Flächenbilanz - Bewertung vor der Planung aus der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 10/2000

320 600 m² Gesamtfläche, davon in m²:	Bewertung nach sächs. Naturschutzausgleichsverordnung (NatSchAVO)			
12 820	A0	versiegelte Fläche (Straßen)	0	0
39 830		Bebauung		
13 420	A1	wasserdurchlässige Befestigung (Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmg, Bef. innerhalb der priv. Grundstücke)	0,1	1 342
32 050	A2	begrünte Flächen in der Nähe von Bauwerken	0,2	6 410
32 130	A4	Kleingartenanlage	0,4	33 020
6 000		Gartenfläche der Grundstücke am Hüttenberg		
44 420		Parkerweiterung		
34 290	A5	strukturarme Fließgewässer einschl. Uferbegrünung	0,5	17 145
103 640	A8	Grünanlage mit altem Baumbestand, Park	0,8	82 912
-2 000	A9	struktureiche Gewässer	0,9	1 800
Gesamt:				142 629

Im Rahmen des mit der Teilaufhebung angestrebten Erhalts der Gewerbehalle als überbaute Fläche entfallen insgesamt 594 m² überbaute Fläche aus der in Tabelle 4 bilanzierte Fläche für Kleingartenanlagen (A4) und werden der bilanzierten Fläche für Bebauung zugerechnet. Gemäß dieser Bilanzierung ergäbe sich eine Bewertung wie in Tabelle 5 dargestellt.

Tabelle 5: Flächenbilanz - Bewertung nach Realisierung der Planung aus der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 10/2000

320 600 m² Gesamtfläche, davon in m²:	Bewertung nach sächs. Naturschutzausgleichsverordnung (NatSchAVO)			
12 820	A0	versiegelte Fläche (Straßen)	0	0
40 424		Bebauung		
13 420	A1	wasserdurchlässige Befestigung (Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmg, Bef. innerhalb der priv. Grundstücke)	0,1	1 342
32 050	A2	begrünte Flächen in der Nähe von Bauwerken	0,2	6 410
31 536	A4	Kleingartenanlage	0,4	32 782
6 000		Gartenfläche der Grundstücke am Hüttenberg		
43 420		Parkerweiterung		
34 290	A5	strukturarme Fließgewässer einschl. Uferbegrünung	0,5	17 145
103 640	A8	Grünanlage mit altem Baumbestand, Park	0,8	82 912
-2 000	A9	struktureiche Gewässer	0,9	1 800
			Gesamt:	142 391

Fazit:

Mit der Teilaufhebung entfallen insgesamt rund 700 m² aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Damit ergibt sich eine geänderte Bilanzierung für den Gesamtbebauungsplan unter Zugrundelegung eines reduzierten Geltungsbereichs von 319.900 m².

Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächenreduzierung und des deutlichen Biotopunkteüberschusses gemäß Bilanzierung in der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 10/2000 ist von einer verbleibenden positiven Ausgleichsbilanz auch für den reduzierten Bebauungsplan auszugehen. Die flächenbezogene Bilanzierung der durch die Planung erzeugten Eingriffe und deren Ausgleich ergibt eine deutliche Wertsteigerung und damit Mehrkompensation.

Eine positive Ausgleichsbilanz stellt ein wichtiges Instrument der Konfliktvermeidung dar und dient dem Ausgleich und Ersatz von negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, welche durch die Teilaufhebung erhalten bleibt.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für das geplante Vorhaben bestehen keine alternativen oder anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine sinnvolle städtebauliche Korrektur eines festgesetzten Bauleitplans.

3. ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Chemnitz beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 95/21 „Stadtpark Teil 1 zwischen südlichem Reichsbahnbogen und Glückstraße“ teilweise aufzuheben. Die aufzuhebende Fläche umfasst ca. 0,07 ha.

Es wurden die übergeordneten Pläne und Programme, die Ziele der Raumordnung sowie gesetzliche Vorgaben (z.B. BNatSchG, BBodSchG, WHG u.a.m.) beachtet und berücksichtigt.

Im Rahmen des Vorentwurfs zur Planung erfolgt eine Umweltprüfung. In den Entwurf sollen die Hinweise und Informationen aus der frühzeitigen Beteiligung einfließen.

Die Beschreibung und Bewertung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter erfolgte für den Geltungsbereich der Teilaufhebung mit angrenzendem Wirkkreis. Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte für die erkennbaren Wirkpfade.

Als Datenbasis dienten der rechtskräftige Bebauungsplan und die vorab zur Verfügung stehenden Fachinformationen sowie Ortsbegehungen.

Die zugrunde gelegten Daten werden als ausreichend betrachtet, um die Auswirkungen der Teilaufhebung des Bebauungsplans auf die Umwelt beurteilen zu können. Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

Es verbleiben gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Das laut Bilanzierung verbleibende Kontingent kann einem Ökokonto zugeschrieben werden.

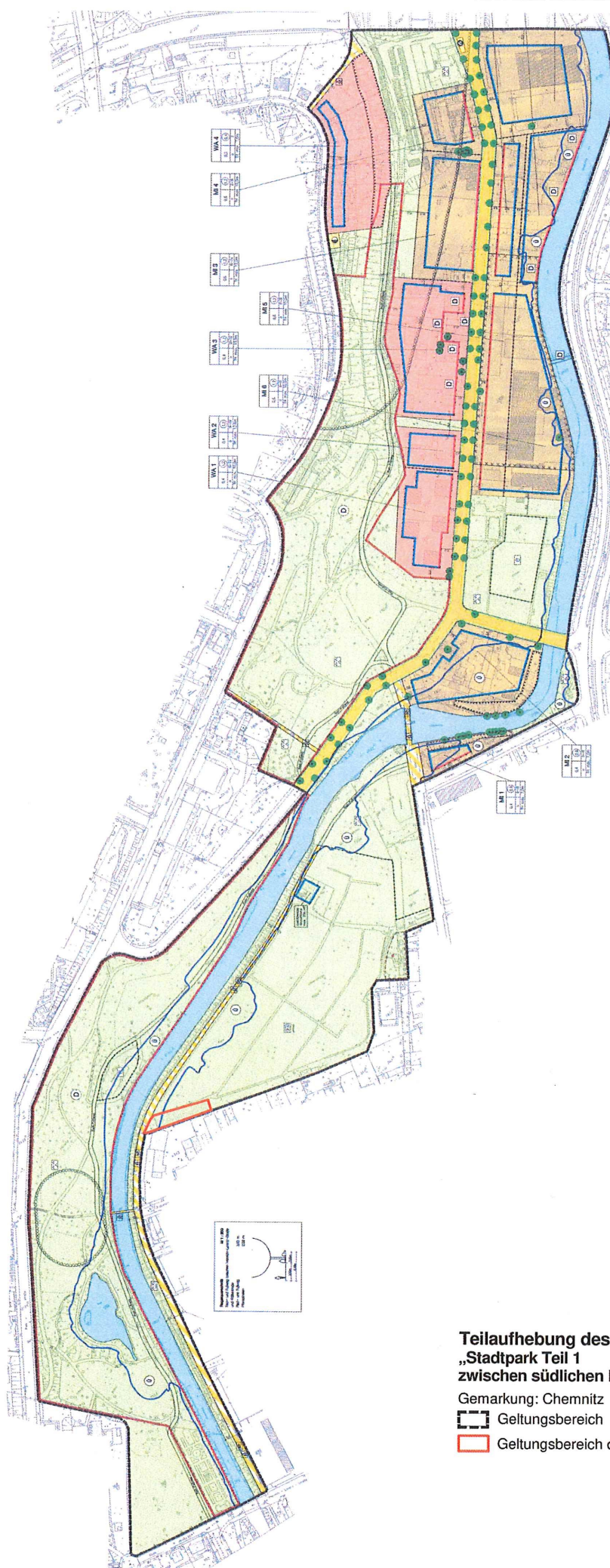
Die Kommune und die zuständigen Behörden nehmen die erforderlichen Kontroll- und Monitoring-Funktionen wahr. Die zu vertretenden Belange des Umweltschutzes und die Umweltüberwachung sind in das Monitoring einzubeziehen. Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen. Dabei nutzen die Gemeinden Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Gemäß § 4 Absatz 3 BauGB unterrichten die Behörden die Kommune nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Bauleitplans, ob nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

4. QUELLEN


Auswahl der zugrunde gelegten Quellen:

- Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 95/21 „Stadtspark Teil 1 zwischen südlichem Reichsbahnbogen und Glückstraße“, Chemnitz, 10/2000
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, 2008
- Regionalplan Region Chemnitz, 2023
- Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz, 2001 mit Landschaftsplan.



**Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 95/21
„Stadtspark Teil 1
zwischen südlichen Reichsbahnbogen und Glückstraße“**

Gemarkung: Chemnitz

 Geltungsbereich des Bebauungsplans

 Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans