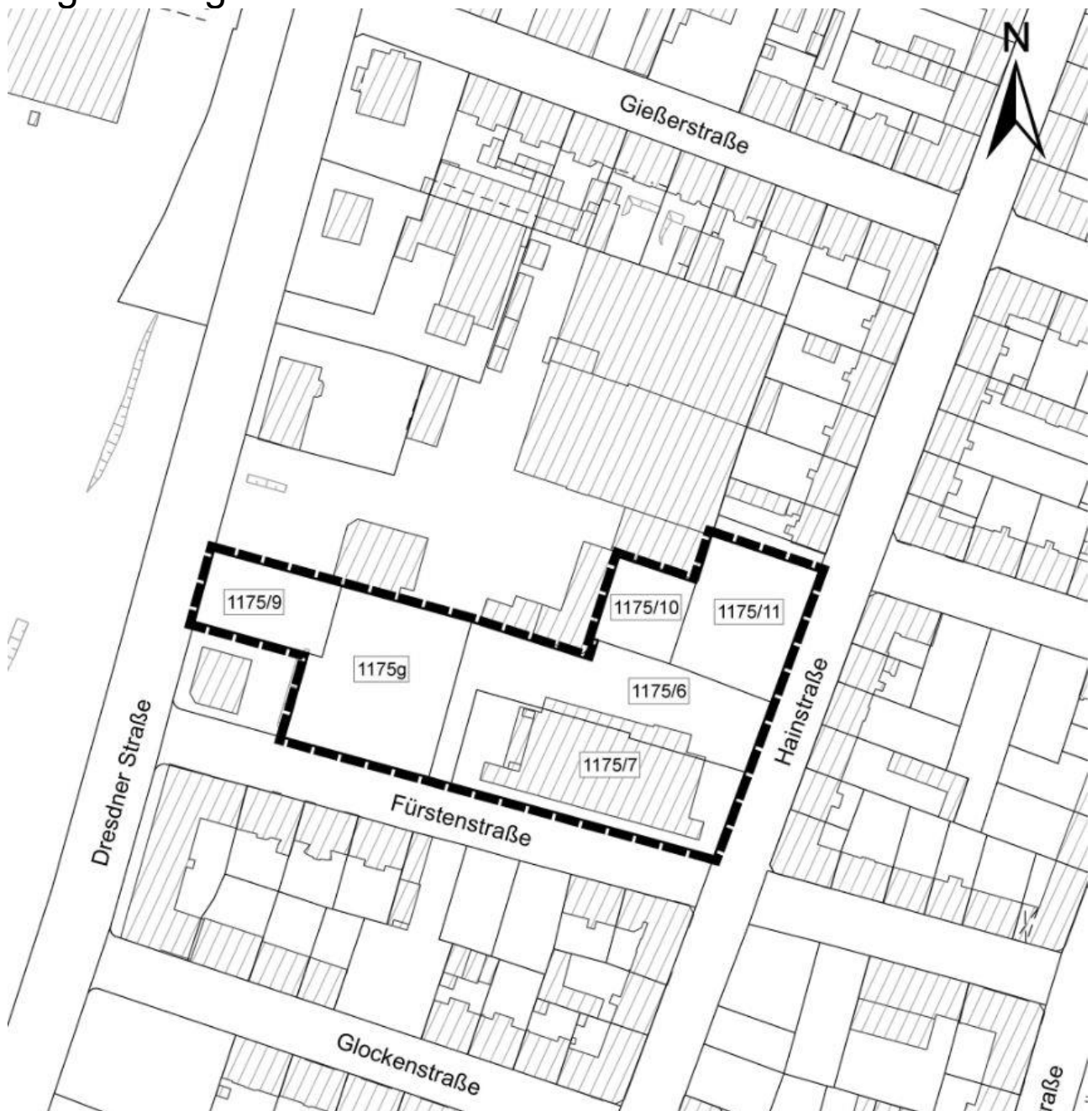




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18/11 „Lebensmittel-Discounter Fürstenstraße/Hainstraße“

Begründung zum Entwurf



Stand: Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1	Räumliche Situation und Planungsanlass	4
1.1.1	Lage im Stadtgebiet	4
1.1.2	Planungsanlass	4
1.1.3	Planungsumgriff	4
1.1.4	Plangrundlage	4
1.2	Verfahren	5
1.2.1	Aufstellungsbeschluss	5
1.2.2	Begründung der Verfahrenswahl (z.B. Innenentwicklung)	5
1.2.3	Sanierungsgebiete	5
1.2.4	Verfahrensablauf	5
1.3	Planerfordernis	5
1.4	Planungsziele	6
2	PLANGEBIET	7
2.1	Lage, Größe und Topografie	7
2.2	Eigentumsverhältnisse	9
2.3	Historische Entwicklung	9
2.4	Aktuelle Nutzungen im Plangebiet	10
2.5	Angrenzende Nutzungen in der Umgebung	10
2.6	Städtebaulicher Kontext	10
2.7	Denkmalschutz	10
2.8	Vorhandene Verkehrserschließung	10
2.9	Technische Instrastruktur	11
2.10	Natur und Landschaft	11
2.11	Immissionen	12
2.12	Altlasten	14
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, FACHPLANUNGEN, GUTACHTEN	14
3.1	Landesentwicklungsplan	14
3.2	Regionalplan „Chemnitz- Erzgebirge“	15
3.3	Regionalplanentwurf „Region Chemnitz“	15
3.4	Flächennutzungsplan Stadt Chemnitz	16
3.5	Landschaftsplan der Stadt Chemnitz (2000)	16
3.6	Entwicklungskonzepte Stadt Chemnitz	17
3.7	Auswirkungsanalyse Einzelhandel	20
3.8	Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan	20
3.9	Benachbarte Bebauungspläne	21
3.10	Sonstige Satzungen	22
4	STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND ENTWICKLUNGSABSICHTEN	22

4.1 Städtebauliche Rechtfertigung & Konzept.....	22
4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	22
4.3 Verkehrserschließung im Plangebiet.....	23
4.4 Grünordnung	23
5. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	24
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	24
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 89 Abs. 1-2 SächsBO	25
6 FLÄCHENBILANZ.....	26
7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN	26
Abbildungsverzeichnis	27

1 ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANUNG

1.1 Räumliche Situation und Planungsanlass

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18/11 wird die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters beabsichtigt. Durch einen Ersatzneubau an gleicher Stelle soll die Verkaufsfläche von aktuell 1.028 m² auf 1.450 m² vergrößert werden.

1.1.1 Lage im Stadtgebiet

Der Standort befindet sich zentrumsnah am westlichen Rand des Stadtteils „Sonnenberg“. Der Stadtteil weist überwiegend eine gründerzeitliche Blockrandstruktur aus unterschiedlichen Bauepochen auf. Im Wesentlichen dominieren Wohnnutzungen den Stadtteil. Im direkten Umfeld des Lidl-Marktes herrscht eine Gemengelage aus Gewerbe, Wohnen und Einzelhandel vor. Mit dem Technischen Rathaus (ca. 420 m Luftlinie) und dem Hauptbahnhof inkl. Fernbusterminal und Ostzugang (ca. 250 m Luftlinie) befindet sich das Vorhaben für zahlreiche potenzielle Kundinnen und Kunden in fußläufiger Erreichbarkeit. Die westliche Zufahrt des Plangebietes grenzt unmittelbar an die Dresdener Straße (B 169 und B 173) an.

Das geplante Vorhaben befindet sich gemäß dem am 13.09.2023 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im zentralen Versorgungsbereich „Hainstraße/Fürstenstraße“ (D-Zentrum) und bildet mit dem Lidl-Bestandsmarkt den Magnetbetrieb in diesem. D-Zentren dienen vorrangig der konzentrierten und nahversorgungsrelevanten Grundversorgung und sollen zudem ein Grundangebot an ergänzenden Nutzungen bereithalten. Das beantragte Vorhaben trägt zur Umsetzung dieses städtischen Ziels bei.

1.1.2 Planungsanlass

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG beabsichtigt, den vorhandenen Lidl-Bestandsmarkt am Standort Fürstenstraße 5 abzubauen und durch einen größeren Neubau zu ersetzen. „Mit dem Neubau sollen sich u. a. die Attraktivität für die Kunden (z. B. Art der Warenpräsentation, Kundentoilette), die Energieeffizienz und die Qualität der Nebenräume für die Angestellten verbessern“ (Stadt Chemnitz, B-076/2019, Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 19.03.2019). Der Neubau soll im Kreuzungsbereich Hainstraße/Fürstenstraße zweigeschossig ausgebildet werden. Damit wird das Ziel verfolgt, das städtebauliche Erscheinungsbild durch eine raumbildende Kante zu verbessern und flächensparend zu bauen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern.

1.1.3 Planungsumgriff

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und beinhaltet die Flurstücke 1175/6, 1175/7, 1175/9, 1175/10, 1175/11, und 1175g der Gemarkung Chemnitz.

1.1.4 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet ein Lage- und Höhenplan des Geltungsbereiches im Maßstab M 1: 250, Stand 08.01.2020, erstellt durch das Vermessungsbüro Keller, Walter-Köhn-Str. 1d, 04356 Leipzig. Als Vermessungsgrundlage diente das Höhensystem DHHN2016 und als Koordinatensystem das ETRS89.

1.2 Verfahren

1.2.1 Aufstellungsbeschluss

Am 19.03.2019 wurde im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/11 „Lebensmittel-Discounter Fürstenstraße/Hainstraße“ gefasst.

„Im Planverfahren ist im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO nachzuweisen, dass sich das Vorhaben auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken wird.

Zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes gilt der architektonischen Bewältigung der Ecksituation Fürstenstraße/Hainstraße ein besonderes Augenmerk.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind zu erhalten bzw. zu ersetzen, wenn die Fällung unumgänglich ist. Bei einer Stellplatzneuordnung ist je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in unmittelbarer Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“ (Stadt Chemnitz, Beschluss B-076/2019, 19.03.2019).

1.2.2 Begründung der Verfahrenswahl (z.B. Innenentwicklung)

Es handelt sich um einen Ersatzneubau auf einer bereits in Nutzung befindlichen Fläche. Ein zweistufiges Regelverfahren ist an dieser Stelle nicht erforderlich, da sich die Nutzung der Fläche nicht grundlegend ändert. Das „beschleunigte Verfahren“ ermöglicht die zügige Durchführung des Verfahrens bei gleichzeitiger Achtung der städtebaulichen Ordnung und des Artenschutzes.

1.2.3 Sanierungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Sonnenberg“.

1.2.4 Verfahrensablauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.3 Planerfordernis

Um die Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung (6.800 EW in 700 m Distanz) zu gewährleisten, ist aufgrund des demografischen Wandels eine Verbreiterung der Gänge erforderlich, was die notwendige Erweiterung der Verkaufsfläche zur Folge hat. Gleichzeitig offenbart sich die Möglichkeit, die aktuell ungünstige städtebauliche Situation an der Ecke Hainstraße/Fürstenstraße zu bereinigen. Bei dem jetzigen Bestandsmarkt, ragt größtenteils nur die Dachhaut über die Spundwand hinaus, dadurch fehlt der Kreuzung Hainstraße/Fürstenstraße, welche überwiegend durch viergeschossige Gründerzeit geprägt ist, eine raumbildende Kante bzw. ein Gegengewicht. Durch die Höhenfestsetzung in Kombination mit der Anzahl der Vollgeschosse kann eine den Umständen entsprechende, zufriedenstellende städtebauliche Situation geschaffen werden. Weiterhin werden durch die Dachbegrünung in Kombination mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage und die Neupflanzung von großkronigen Laubbäumen Maßnahmen getroffen, welche dem Klimawandel entgegenwirken.

1.4 Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ersatzneubau eines ein- bis zweigeschossigen Lidl-Marktes unter Berücksichtigung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes
- vorheriger Rückbau des Bestandsmarktes
- Vergrößerung der Verkaufsfläche des Marktes zur Verbesserung der Präsentation der Waren durch breitere Gänge und reduzierte Regalhöhen
- Optimierung der Stellplätze für ca. 100 Pkw-Stellplätze
- Regelungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche
- Sicherung der Ver- und Entsorgung
- Fortführung der Baumpflanzungen
- Verbesserung der städtebaulichen Ecksituation im Bereich Hainstraße/Fürstenstraße
- Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen (Photovoltaik, Dachbegrünung)

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die grundlegenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung des Lidl-Marktes schaffen.

2 PLANGEBIET

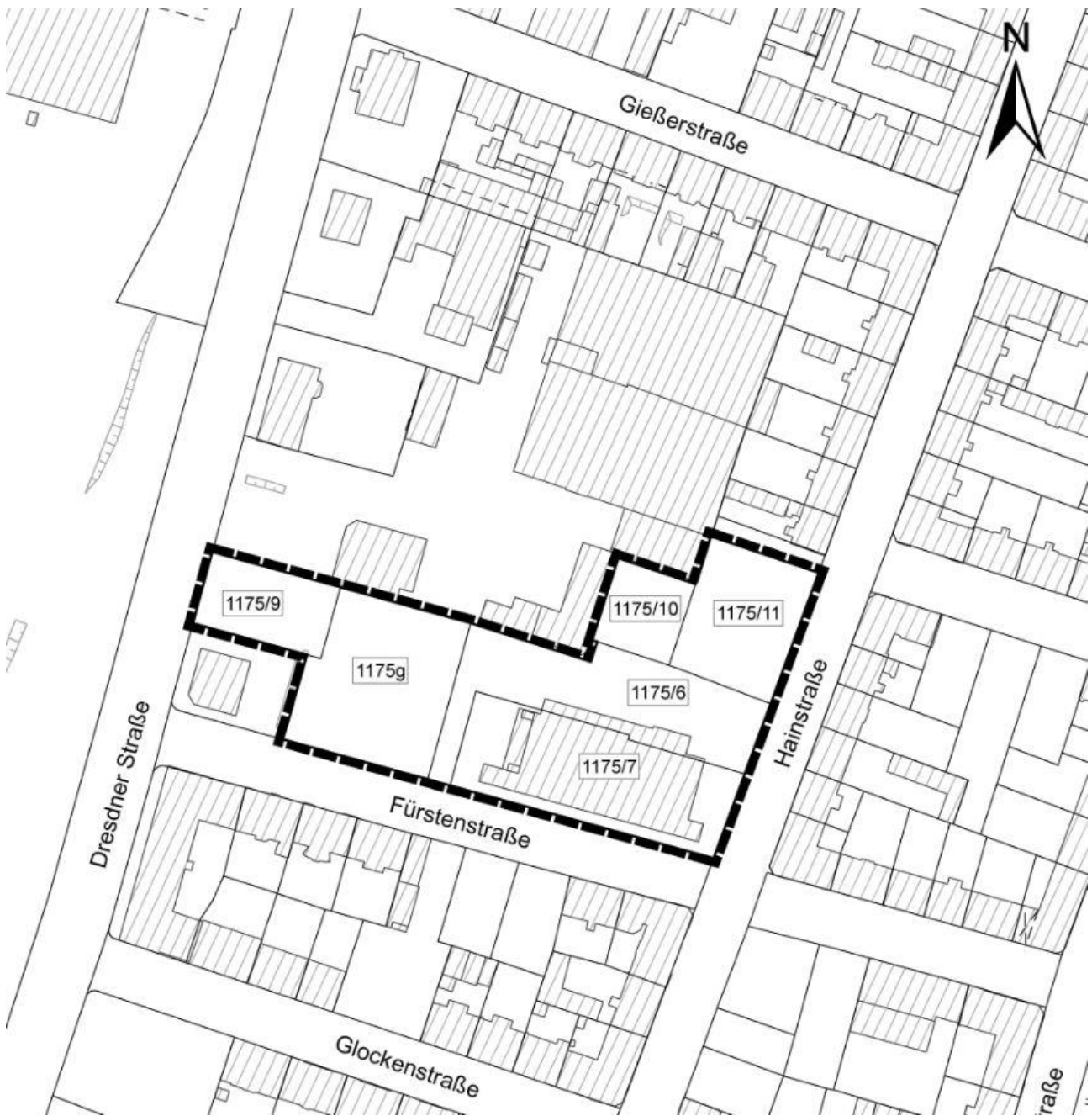


Abbildung 1: Geltungsbereich

2.1 Lage, Größe und Topografie

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Sonnenberg ca. 900 m nordöstlich der Innenstadt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und beinhaltet die Flurstücke 1175/6, 1175/7, 1175/9, 1175/10, 1175/11 und 1175g der Gemarkung Chemnitz. Es wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch Gewerbebetrieb
- im Osten durch die Hainstraße
- Süden durch die Fürstenstraße sowie
- im Westen durch die Dresden Straße

Die genaue Lage und Abgrenzung sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Maßstab 1: 1.000 zu entnehmen. Die Plangrundlage bildet der amtliche Katasterauszug. Die topografische Situation des Plangebietes ist im Bereich des Ersatzneubaus nahezu ebenerdig. Von der östlichen Zufahrt (Hainstraße) bis zur westlichen Zufahrt (Dresdner Straße) gibt es jedoch Ost-West-Gefälle von insgesamt ca. 6 m. Der Höhenunterschied zwischen dem straßenbegleitenden Fußweg und dem Parkplatz beträgt an der Kreuzung Hainstraße/ Fürstenstraße bis zu 4 m.

Auf der Vorhabenfläche befindet sich bereits seit 2004 ein in Betrieb befindlicher Lidl-Markt. Die Grundanordnung des Geländes bleibt erhalten. Der Lidl-Markt selbst wird durch ein leicht vergrößertes Gebäude ersetzt und der dazugehörige Parkplatz wird in seiner Stellplatzanordnung optimiert. Die bereits vorhandenen Grünflächen bleiben größtenteils in ihrer jetzigen Form erhalten.



Abbildung 2: östliches Plangebiet mit Hainstraße

(Quelle: eigenes Fotoarchiv 02/2020)



Abbildung 3: Parkplatz, nördlich angrenzende Fabrik

(Quelle: eigenes Fotoarchiv 02/2020)



Abbildung 4: Höhenunterschied Hainstraße /Fürstenstraße

Quelle: eigenes Fotoarchiv 08/2019)



Abbildung 5: Gründerzeitbebauung Fürstenstraße

(Quelle: eigenes Fotoarchiv 02/2020)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich allesamt in privatem Eigentum des Vorhabenträgers.

2.3 Historische Entwicklung

Der Sonnenberg als Chemnitzer Stadtteil entstand im Zuge der Industrialisierung Mitte des 19. Jahrhunderts. Er zählt neben dem Kaßberg und Schloßchemnitz zu den großen Gründerzeitvierteln mit besonderer Hanglage. Ausgehend vom Stadtkern wurden entlang der Dresdner und der Augustusburger Straße zahlreiche Fabriken errichtet.

Ab 1860/70 entwickelte sich ein rechtwinkliges Straßensystem mit Mietskasernen für die Arbeiter der Produktionsstätten. Charakteristisch hierfür waren und sind die viergeschossigen geschlossenen Blockränder, die oftmals bebauten Innenhofbereiche sowie der Verzicht auf Vorgärten und Abstandsgrün. Durch Zerstörung und Rückbau sind die vormals geschlossenen Quartiere heute teilweise perforiert.

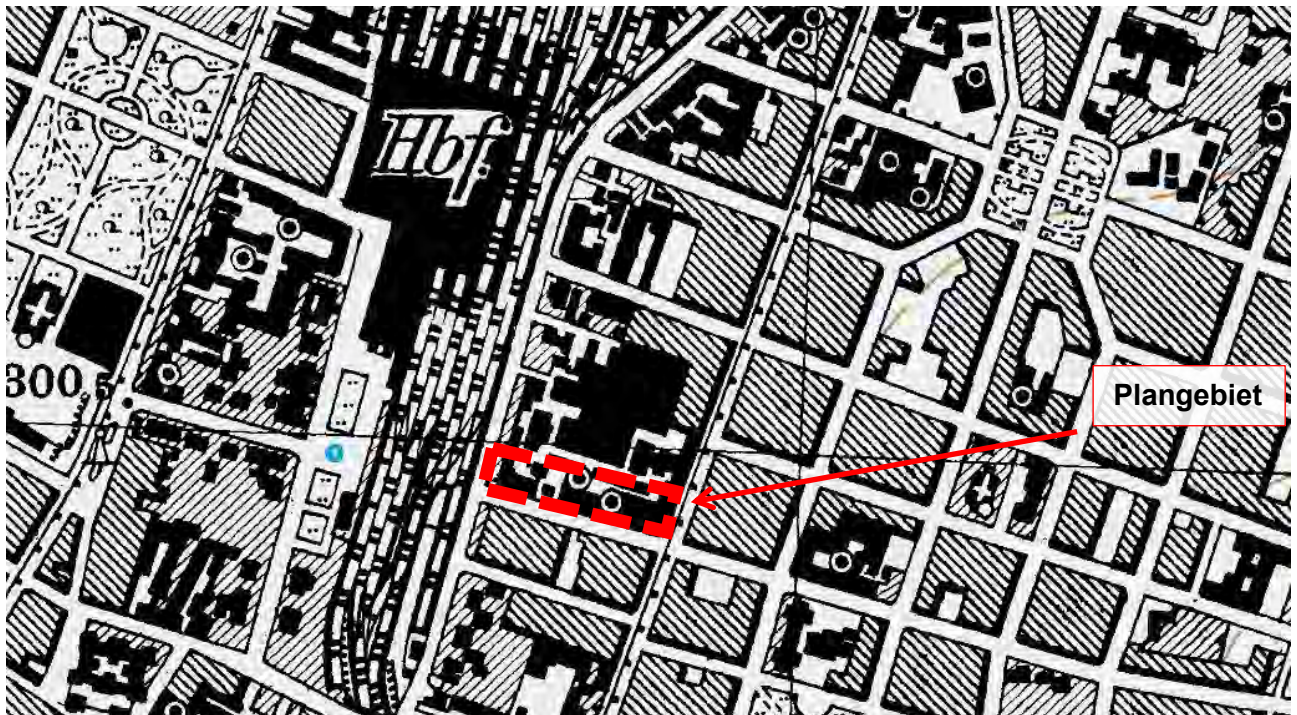


Abbildung 6: Messtischblatt Jahr 1936
(Quelle: Geoportal Sachsen 02/2020)

Auf dem Areal des heutigen Bebauungsplans standen unter anderem Teile der Theodor Wiedes Maschinenfabrik, welche später (1911) in den Besitz der „Sächsischen Maschinenfabrik“ übergang.

Bis Anfang der 2000er Jahre unterlagen die Flurstücke einer langjährigen gewerblich-industriellen Nutzung (u.a. Maschinenfabrik, Kfz-Werkstätten, Lackiererei, Autohandel, Öllager). Im Jahr 2003 wurden die Gebäude rückgebaut und tiefenentrümmert. Anschließend erfolgte der Bau des jetzigen Lidl-Marktes.

Nördlich des Plangebietes sind noch Hallen der ehemaligen Fabrik vorhanden. Östlich und südlich grenzen nach wie vor gründerzeitliche Karrees an das Plangebiet an.



Abbildung 7: Westseite des Lidl Einkaufsmarktes
(Quelle: eigenes Fotoarchiv)

2.4 Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Momentan wird das Plangebiet als Lidl-Einkaufsmarkt mitsamt seinen Stellplätzen genutzt.

2.5 Angrenzende Nutzungen in der Umgebung

Das direkte Umfeld des Standortes ist durch eine Mischnutzung geprägt. In der Umgebung befinden sich neben Wohnnutzungen in gründerzeitlicher Blockrandbebauung auch Gewerbetriebe und Dienstleister.

2.6 Städtebaulicher Kontext

Die gegenwärtige städtebauliche Situation im Kreuzungsbereich Hainstraße/Fürstenstraße ist durch die nicht existierende raumbildende Kante mangelhaft. Der Kreuzung im historischen Gründerzeitviertel fehlen zwei markante Eckgebäude, welche den Straßenraum fassen. Durch den erforderlichen Neubau der Einkaufsmarktes besteht nun die Möglichkeit, diesen städtebaulichen Missstand zu bereinigen. Bei dem jetzigen Bestandsmarkt ragt größtenteils nur die Dachhaut über die vorhandene Spundwand hinaus. Durch die Höhenfestsetzung in Kombination mit der Anzahl der zwei Vollgeschosse kann im Kreuzungsbereich eine zufriedenstellende städtebauliche Situation geschaffen werden. Das 1. Obergeschoss entspricht somit dem Höhenniveau des Erdgeschosses der Kreuzung Hainstraße/Fürstenstraße.

Weiterhin werden die bestehenden Baumreihen entlang der Hainstraße und Fürstenstraße durch weitere Neupflanzungen ergänzt und somit eine Aufwertung des Straßenraums erzielt.

2.7 Denkmalschutz

Kulturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten befinden sich jedoch zahlreiche Einzeldenkmale. Dies resultiert aus der für die Gründerzeit typischen historischen Blockrandbebauung.

2.8 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Hain-, Fürsten- und Dresdner Straße erschlossen. Die Erreichbarkeit ist für alle Verkehrsarten (MIV, Fuß- und Radverkehr) möglich. Die Hainstraße durchzieht den Sonnenberg von Süden nach Norden und mündet in die Frankenberger Straße.

Die Dresdner Straße verläuft als B 173 von Süd nach Nordost über die Stadtteile Sonnenberg, und Hilbersdorf. Die Fürstenstraße erstreckt sich von West nach Ost über den gesamten Sonnenberg.

Weiterhin verlaufen die Buslinien 31 und 21 in unmittelbarer Nähe. Der Chemnitzer Hauptbahnhof liegt 300 m nordwestlich der Planfläche. Das Plangebiet ist durch seine günstige Lage verkehrlich sehr gut erschlossen. Der Parkplatz bietet ausreichend Stellplätze für den „Ruhenden Verkehr“.

2.9 Technische Infrastruktur

Eine ausreichende technische Infrastruktur ist vorhanden.

2.10 Natur und Landschaft

Geologie und Boden

Das Plangebiet ist bereits umfangreich durch den Bestandsmarkt und die dazugehörigen Parkplätze mit Zufahrten versiegelt. In den Randbereichen befinden sich begrünte Flächen. Der Boden ist im Plangebiet überall stark durch anthropogene Veränderungen geprägt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nur bedingt in den begrünten Randbereichen vorhanden. Positive Effekte haben die nicht versiegelten und begrünten Flächen.

Stadtklima und Luftqualität

Aus der Planungshinweiskarte der Stadt Chemnitz geht hervor, dass das Plangebiet in einem bebauten Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion liegt (Stadt Chemnitz, Planungshinweiskarte, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2018).

Es handelt sich in der Umgebung des Plangebietes um ein Stadt-Klimatop. Dieses wird durch größtenteils geschlossene Blockrandbebauung und wenige Grünflächenanteile geprägt. Der relativ hohe Versiegelungsgrad führt zu einer starken Erwärmung am Tage und nur zu einer geringen Abkühlung in der Nacht. Die zusätzliche Kappung von Frisch- und Kaltluftschneisen durch hohe Gebäude, begünstigt die Entstehung von Wärmeinseln und führt zu einer mittleren Luftschadstoffbelastung. Somit besitzt das Gebiet eine erheblich klimatische, lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung (Stadt Chemnitz, Klimafunktionskarte, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 2018).

Die bestehenden Grünstrukturen werden durch die Dachbegrünung mit einer Fläche von ca. 1000 m² und den Neupflanzungen von Bäumen mit den dazugehörigen Pflanzflächen ergänzt. Dadurch sind positive Auswirkungen auf das Lokalklima und die Biodiversität zu erwarten.

Wasserhaushalt

Das Plangebiet ist bereits umfangreich voll- und teilversiegelt. Das Plangebiet ist bereits vollständig abwasser- und niederschlagstechnisch erschlossen. Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird der Regenwasserrückhalt verbessert.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet als sehr gering und zu bewerten.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, es liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und es besteht keine Hochwassergefährdung.

Biotopausstattungen, Pflanzen, Tiere, Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innenstadtnah umgeben von Wohnbebauung und gewerblichen Flächen. Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

Es handelt sich um einen Standort mit Bestandsgebäude und Stellplatzanlagen mit einem hohen Versiegelungsgrad. Folglich sind die Biotopwerte als gering zu bewerten. Der Parkplatz ist randlich eingegrünt und verfügt über mehrere bepflanzte Baumscheiben. Diese Flächen sind von geringem bis mittleren Biotopwert.

Eine Begutachtung des Bestandsgebäudes hat ergeben, dass keinerlei Höhlen oder Nistplätze für Vögel oder Fledermäuse vorhanden sind.

Die eigens durchgeführte Baumkontrolle kommt zu dem Ergebnis, dass an Bäumen, welche zur Fällung vorgesehen sind, potenzielle Brutstätten für Vögel oder Quartiere für Fledermäuse vorhanden sind. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, wurden bereits im Jahr 2020 Ersatzquartiere geschaffen.

Stadtbild und Erholungseignung

Auf der Fläche befindet sich ein typischer Einkaufsmarkt mit größtenteils versiegelten Stellflächen, Randeingrünung und Bäumen. Die Qualität des Stadtbildes und des Erholungspotenzials ist im Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden Zweckbebauung als gering einzuschätzen. Weiterhin wird die Erholungseignung durch den hohen MIV-Anteil im Umfeld beeinträchtigt.

2.11 Immissionen

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans angefertigte Schallimmissionsprognose für das Umbauvorhaben Lidl-Filiale Chemnitz Fürstenstraße 5 in 09130 Chemnitz kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die sich im nächstgelegenen Umfeld des Lidl-Areals befindlichen Wohnbebauungen im Osten und Süden weisen gemäß Mitteilung des Umweltamtes der Stadt Chemnitz unterschiedliche Schutzansprüche auf. Die Bebauung östlich der Hainstraße hat den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes WA, die südlich der Fürstenstraße (bzw. westlich der Hainstraße) den Schutzanspruch eines Mischgebietes MI. Es gelten gemäß TA Lärm unterschiedliche Immissionsrichtwerte.

Die schalltechnischen Berechnungen der Geräuschemissionen an der Umgebungsbebauung lassen folgende Aussagen zu:

- 1 Eine Vorbelastung durch ansässige Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft des Lidl-Areals (Zusatzbelastung) ist im Tagzeitraum vorhanden. Für vier der fünf anliegenden Gewerbeeinheiten ist eine Abschätzung der zu erwartenden Geräuschemissionen bei deren bestimmungsgemäßen Betrieb vorgenommen worden. An den Immissionsorten IO1 bis IO8 liegen die ermittelten Beurteilungspegel der Vorbelastung durchgehend um mehr als 20 dB unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert $IRW_{WA, Tag}$ bzw. $IRW_{MI, Tag}$. Die Immissionsorte liegen damit außerhalb des Einflussbereiches der Gewerbeeinheiten (Vorbelastung). Eine Revitalisierung der Gewerbebranche „Fabrikhalle ELAN“ ist derzeit nicht absehbar. Ein Nutzungskonzept ist derzeit nicht vorhanden, so dass eine von diesem Objekt ausgehende Geräuschemission nicht ermittelt werden kann.
- 2 Im Tagzeitraum werden der Immissionsrichtwert $IRW_{WA, Tag}$, wie auch der Immissionsrichtwert $IRW_{MI, Tag}$, durch den Beurteilungspegel L_r der „Anlage Lidl-Markt“ (Zusatzbelastung) an allen Immissionsorten IO1 bis IO8 eingehalten.
- 3 Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten im Tageszeitraum nicht verletzt.

- 4 Bei einer Öffnungszeit des Marktes bis 22 Uhr wird der Immissionsrichtwert $IRW_{Nacht, MI}$ an den Immissionsorten IO6 und IO7 (Fürstenstraße) durch den Beurteilungspegel überschritten. Maßgebend ist der *Pkw-Abfahrtsverkehr über die Zufahrt 2* nach 22 Uhr.
- 5 Das Spitzenpegelkriterium wird bei einer Öffnungszeit bis 22 Uhr im Nachtzeitraum an den Immissionsorten IO6 und IO7 verletzt (Heckklappenschlagen).
- 6 Es wird daher empfohlen, die derzeitige Öffnungszeit von 7 Uhr bis 21 Uhr beizubehalten. Gegebenenfalls kann die Öffnungszeit von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr verlängert werden. Damit wird sichergestellt, dass der Pkw-Abfahrtsverkehr nach Marktschluss noch im Tagzeitraum erfolgt.
- 7 Bei einer Warenanlieferung im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) wird der Immissionsrichtwert IRW_{Nacht} an den Immissionsorten IO1 bis IO4 (Hainstraße) durch den Beurteilungspegel überschritten. Maßgebend sind die Teilschallquellen *Lkw-Abfahrt* und *Portal des Lieferbereiches*.
- 8 Auch unter Berücksichtigung schalltechnischer Maßnahmen am bzw. im Lieferbereich (Verschließen des Portals während der Nachtanlieferung, schallabsorbierende Verkleidung der Wände und Decke im Lieferbereich) kommt es zur Überschreitung des $IRW_{WA, Nacht}$ an den Immissionsorten IO1 bis IO3 aufgrund der Teilschallquelle Lkw- Zu-/Abfahrverkehr.
- 9 Eine Warenanlieferung im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) ist daher nicht möglich.
- 10 Gemäß der Absprache mit dem Auftraggeber wird der Standort für den Betrieb der Wärmepumpen und der Rückkühler auf dem Dach des Obergeschosses des Marktgebäudes aufgegeben. Stattdessen erfolgt die Aufstellung der Rückkühler auf dem Dach des Erdgeschosses und die Aufstellung der Wärmepumpen auf der Terrasse des Obergeschosses. Der Standortwechsel hat immissionsseitig den Vorteil, dass die Lärmquellen Rückkühler und Wärmepumpe gegenüber den Immissionsorten an der Westfassade der Hainstraße durch das Obergeschoss des Marktgebäudes abgeschirmt werden. Die Rückkühler ($L_{WA} = 61 \text{ dB(A)}$) können frei, ohne Schallschutzmaßnahmen zu treffen, aufgestellt werden. Ebenso können Wärmepumpen frei aufgestellt werden, ohne dass die Immissionswerte sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum an allen Immissionsorten IO1 bis IO8 überschritten würden (siehe Tabelle 17, Spalte 4). Dennoch ist für die geräuschintensiven Wärmepumpen ($L_{WA} = 81 \text{ dB(A)}$) eine Einhausung mit der speziell entwickelten Schallhaube zu empfehlen (siehe Gliederungspunkt 3.3.6), wobei alternativ auch eine Umhausung mit einer Lärmschutzwand schalltechnisch möglich wäre. Präferiert wird die Schallhaube, dies vor allem unter dem Gesichtspunkt einer Minimierung des maßgeblichen Außenschallpegels an der Fassade (Türen und Fenster) der Schulungsräume im Obergeschoss des Marktgebäudes. Die vorgenannte aktive Schallschutzmaßnahme an den Wärmepumpen in Form einer Einhausung bzw. alternativ einer Umhausung ist ausschließlich dem Schutz der Schulungsräume im Obergeschoss des Lidl-Objektes selbst geschuldet und nicht der Wohnnachbarschaft. Die Wohnnachbarschaft profitiert von der aktiven Schallschutzmaßnahme.
- 11 Im Tagzeitraum wird durch den Beurteilungspegel der Zusatzbelastung („Anlage Lidl-Markt“) an den Immissionsorten IO2 und IO3 der Immissionsrichtwert $IRW_{TAG, WA}$ ausgeschöpft. Aufgrund der mit dem Marktneubau einhergehenden unveränderten Belieferungs- und Parksituation sind keine schalltechnisch wirksamen Maßnahmen zur Senkung der Geräuschimmission an der Westfassade der Wohnbebauung Hainstraße 52 bis 58 erkennbar.
- 12 Die zu erwartenden Geräusche des Zu- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß *TA Lärm* Pkt. 7.4 erfordern keine Maßnahmen organisatorischer Art zur Lärmpegelminderung.

Unter Beibehaltung der derzeitigen Marktöffnungszeit von 7 bis 21 Uhr (bzw. Erweiterung auf max. 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr) sowie einer Belieferung des Marktes im Tagzeitraum (keine Anlieferung vor 6 Uhr) ist das „Umbauvorhaben der Lidl-Filiale Chemnitz, Fürstenstraße 5“ aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig“ (Akustik Bureau Dresden GmbH, 31.01.2024).

2.12 Altlasten

Situation

„Die Flurstücke 1175/9, 1175/10 und 1175/11 der Gemarkung Chemnitz sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsfläche registriert. Für diese Flächen besteht kein Altlastenverdacht auf Grund der ehemaligen historischen Nutzung.“

„Der Altlastenverdacht für die Flurstücke 1175/6, 1175/7 und 1175 g der Gemarkung Chemnitz ist trotz der durchgeführten Untersuchungen und eines segmentierten Bodenaushubes nicht aufgehoben. Die Flurstücke werden im SALKA unter „Belassen“ geführt. Das bedeutet, dass bei derzeitiger Nutzung keine Gefahren bestehen, bei möglicher Änderung der Nutzungs- und/oder Expositionsbedingungen aber Gefahren auftreten können. Bei Eintritt veränderter Bedingungen ist dann eine Neubewertung erforderlich.“

„Die Flurstücke 1175/6 und 1175/7 der Gemarkung Chemnitz werden dem Altstandort „Betriebsparkplatz ELAN (Öllager), Fürstenstraße 5“ (AKZ 61240678) zugeordnet. Das Flurstück 1175 g der Gemarkung Chemnitz ist im SALKA als Altstandort „Autohaus Knoll, Fürstenstraße 3“ (AKZ 61240327) erfasst.“

„Weitergehende altlastenbezogene Untersuchungen werden im Rahmen des Bauvorhabens nicht für erforderlich erachtet.

Bezüglich der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Da die beabsichtigte weitere Nutzung der Flurstücke mit der Altlastensituation vereinbar ist, ist eine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen nicht erforderlich.“ (Stgn. Umweltamt Chemnitz, 09.12.2020)

Hinweise:

1. Falls Tiefbaueingriffe außerhalb des bestehenden Marktes erforderlich werden, sind diese vor dem Hintergrund nicht vollständig vorliegender Bodenuntersuchungen ingenieurtechnisch zu begleiten.
2. Sollten im Zuge des Baugeschehens bisher noch nicht bekannter organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Umweltamt, Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz umgehend zu informieren.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, FACHPLANUNGEN, GUTACHTEN

3.1 Landesentwicklungsplan

Für das Bebauungsplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013 (LEP 2013) verankert. Der LEP 2013 ist mit der Verkündung im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt am 31.08.2013 in Kraft getreten. Der Plan bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung im Freistaat Sachsen.

Die Stadt Chemnitz erfüllt im LEP die Funktion eines Oberzentrums.

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

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

Des Weiteren treffen auch die Ziele unter Punkt 2.3.2 zum Thema Handel des LEP 2013 für den vorliegenden B-Plan zu:

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

Z 2.3.2.3: Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

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

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

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

Insbesondere gelten folgende Ziele und folgender Grundsatz der Daseinsvorsorge bezogen auf den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Z 6.1.1 – Sicherung der Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge

G 6.1.2 – Barrierefreier Zugang zu Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge

Z 6.1.3 – Verbrauchernahe Sicherung der Versorgung der Bevölkerung

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP.

3.2 Regionalplan „Chemnitz- Erzgebirge“

Der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 weist darauf hin, dass die Ziele und Zulässigkeitsvoraussetzungen des großflächigen Einzelhandels grundlegend durch den Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen bestimmt werden.

In Bezug auf die Versorgung gelten folgendes Ziel und folgender Grundsatz des Regionalplans bezogen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- G 5.2.1 Ausreichende, bedarfsgerechte und verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung
- Z 5.2.2 Anwendung des Zentrenkonzeptes

Es ist damit festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan den Zielen des rechtswirksamen Regionalplans entspricht.

3.3 Regionalplanentwurf „Region Chemnitz“

Im Regionalplan „Region Chemnitz“ ist das Plangebiet entsprechend Karte 1.1 „Raumnutzung“ als Siedlungsfläche dargestellt. Die Planung steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung sowie der Regionalplanung im Einklang.

Die Verbandsversammlung hat auf ihrer 32. Sitzung am 20. Juni 2023 den Regionalplan Region Chemnitz als Satzung (RPI-S RC) beschlossen. Mit Bescheid vom 22. Februar 2024 wurde der Regionalplan Region Chemnitz mit Ausnahmen und Maßgaben durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung (SMR) genehmigt.

3.4 Flächennutzungsplan Stadt Chemnitz

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksam gewordenen Änderungen und Ergänzungen ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

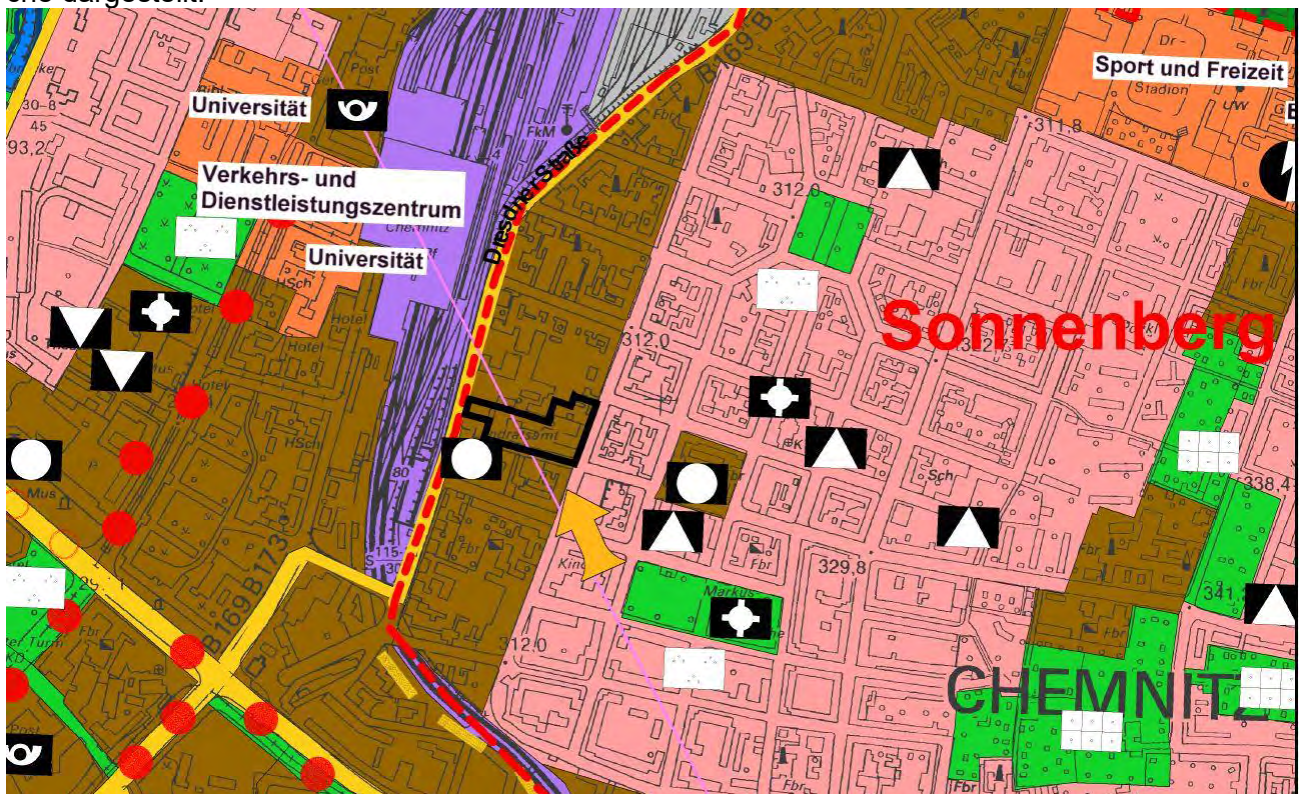


Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz
(Quelle: Stadt Chemnitz)

3.5 Landschaftsplan der Stadt Chemnitz (2000)

Der Landschaftsplan als ökologischer Begleitplan des Flächennutzungsplans gliedert die Stadt in Raumeinheiten. Das Plangebiet liegt innerhalb der Raumeinheit 9 Chemnitz-Mitte. Die nachfolgend genannten Leitbilder und Ziele dieser Raumeinheit sind zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet relevant:

Leitbild: Erhöhung Grünflächenanteil, insbesondere durch grünordnerische Maßnahmen in Siedlungsbereichen sowie Gewerblichen Bauflächen

Ziele:

- Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen
- Verbesserung des Stadtbildes und der städtischen Erholungsnutzung
- Verbesserung des Wasserhaushaltes durch erhöhte Interzeption und Verdunstung
- Verbesserung des Habitatangebotes, insbesondere für Tierarten ohne spezielle Lebensraumanforderungen

Leitbild: Neuschaffung und Vernetzung naturbelassener oder naturnaher Biotope

Ziele:

- Verbesserung der Biotopstruktur, Erhöhung der Habitatvielfalt
- Anreicherung des Landschaftsbildes

Folgende Maßnahmen tragen zur Umsetzung der genannten Ziele bei:

- Dachbegrünung mit Mindestsubstratstärke
- Baumpflanzungen inkl. Pflanzflächen entlang der Hainstraße und auf dem Parkplatz
- Stellplätze, Gehwege und Zufahrten in wasserdurchlässiger bzw. teilversiegelter Bauweise
- Zusätzliche Nistkästen bzw. Ersatzquartiere
- Ökologische Bauüberwachung
- Vermeidung von Vogelschlag durch vogelfreundliche Bauweise

3.6 Entwicklungskonzepte Stadt Chemnitz

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) Chemnitz 2020

Damit beschloss der Stadtrat am 04. November 2009 unter anderem die Stärkung der innerstädtischen Stadtteile.

Fachkonzepte

Das Vorhaben steht mit den zutreffenden untergeordneten Fachkonzepten des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Einklang:

- Städtebau und Denkmalpflege
- Wohnen
- Einzelhandel und Nahversorgung
- Grün und Freiraum
- Umwelt

Gebietsspass Nord-Ost

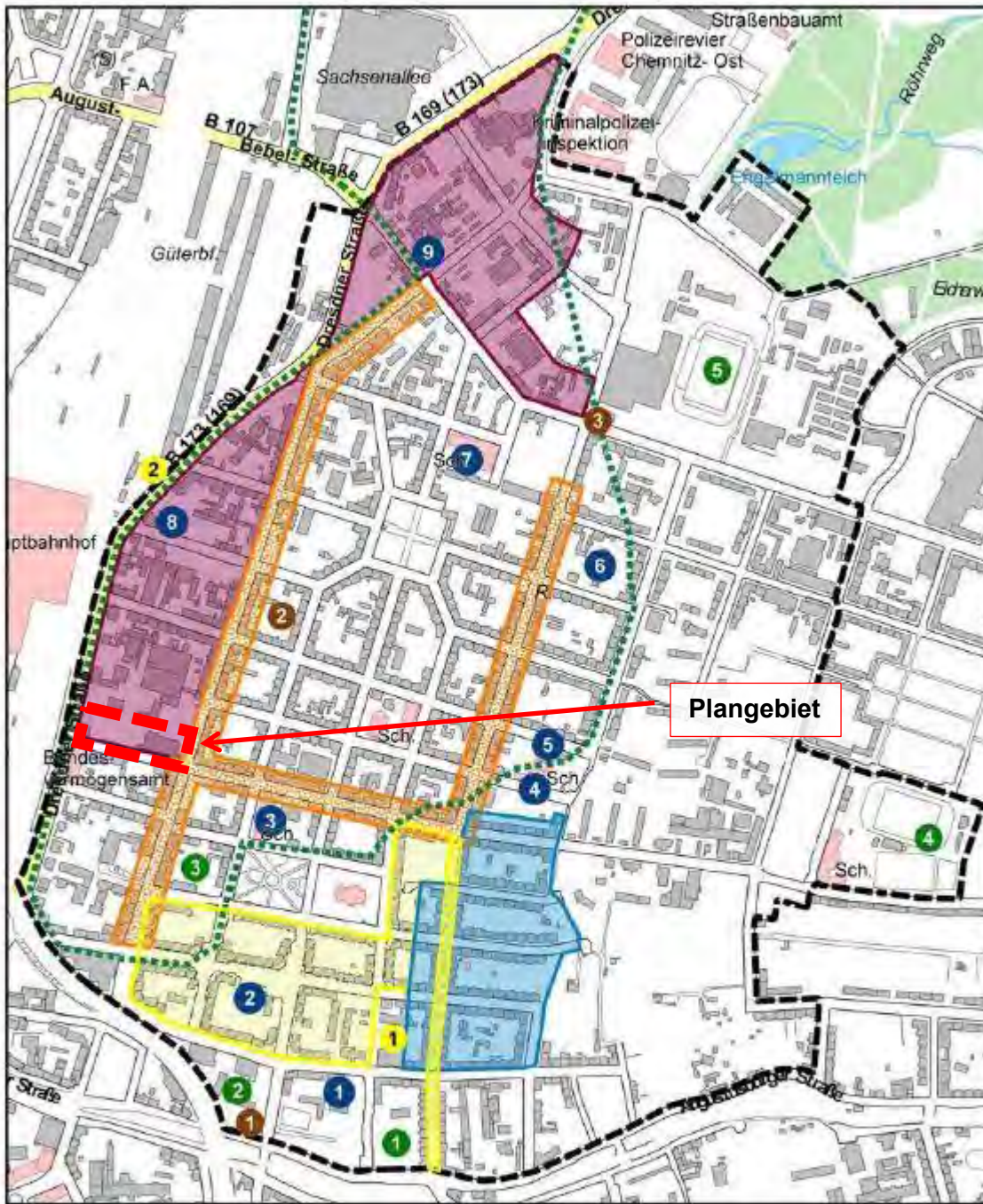
Das vorrangige Entwicklungsziel des Sonnenberges ist der Erhalt und die Wiederherstellung der stadträumlichen und atmosphärischen Qualität und Prägnanz.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einer sogenannten „klimaökologischen Sanierungszone“. In dieser gekennzeichneten Zone sollen durch Entsiegelungsmaßnahmen eine weitere Durchgrünung und damit eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden.

Kern des Vorhabens ist die Neuerrichtung und Vergrößerung eines Einkaufsmarktes, welcher das Ziel hat, die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung zu sichern. Eine Entsiegelung würde die Nutzungsaufgabe bedeuten, was an dieser Stelle nicht das städtebauliche Ziel sein kann.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in der Darstellung Gewerbeflächenmanagement und grenzt an der Ecke Hainstraße/Fürstenstraße an das Gewerbe- und Geschäftsstraßenmanagement. Es wird für den Stadtteil aufgrund der sehr kleinteiligen Unternehmerstruktur angestrebt, ein Gewerbermanagement zum Aufbau von Kooperationsstrukturen einzurichten, um die Gewerbetreibenden im Programmgebiet zu aktivieren. Die ehemaligen Geschäftsstraßen Hainstraße, Fürstenstraße und Zietenstraße sollen durch interessante Konzepte wiederbelebt werden. Außerdem werden Kleinunternehmen im Rahmen der KU- Förderung unterstützt.

Mit der zweigeschossigen Bauweise entsteht an der Ecke Hainstraße/Fürstenstraße eine raumbildende Kante, die die Geschäftsstraßen räumlich fasst und belebt. Weiterhin erhöht sich das Sicherheitsempfinden in diesem Bereich durch die steigende soziale Überwachung.



- | | |
|---|---|
| Gewerbeflächenmanagement | Städtebauliche Erneuerung Stadtbau u. Verkehr |
| Gewerbe- und Geschäftsstraßenmanagement | Bildung und Freizeit |
| Stadtbau südlicher Sonnenberg | Schulen / Kita / Soziale Einrichtungen |
| Konserviertes Stadtquartier Zietenstraße | Umwelt |
| Verkehrsberuhigung Zietenstraße nach Realisierung Innerer Stadtring | |
| Klimaökologische Sanierungszone | |

Abbildung 9: Gebietsentwicklung Sonnenberg
(Quelle: Gebietspass Nord-Ost, Stadt Chemnitz 2011)

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2022

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

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Hainstraße/Fürstenstraße und bildet mit dem Lidl-Bestandsmarkt auch den Magnetbetrieb in diesem. Im Zentren- und Standortmodell der Stadt Chemnitz ist der Versorgungsbereich als D-Zentrum aufgelistet. „Der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum (D-Zentren)“ dient der quartiers- maximal stadtteilbezogenen Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Sie liegen integriert und bieten ein vollständiges Nahversorgungsangebot mit unterschiedlichen Betriebsformen und Betriebsgrößen des Einzelhandels. Ergänzende Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe sind vorhanden. Sie sind in ihrer räumlichen Ausdehnung begrenzt und sind fußläufig gut erreichbar. In geringem Maße werden ergänzende Sortimente des aperiodischen Bedarfs angeboten“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH 2022).

J.5.9 D-Zentrum Hainstraße/Fürstenstraße

Abbildung 126 Zentraler Versorgungsbereich Hainstraße/Fürstenstraße



Quelle: eigene Darstellung; Plangrundlage: Stadt Chemnitz und © OpenStreetMap-Mitwirkende
Abbildung 10: Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept
(Quelle: Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH 2022)

3.7 Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Die „Stellungnahme zu einem Erweiterungsvorhaben“ (Auswirkungsanalyse) von der Dr. Lademann & Partner GmbH vom 20.06.2019 kommt zu folgendem Ergebnis:

„Dr. Lademann & Partner halten die von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) in 2016 vorgelegte Auswirkungsanalyse zur geplanten Lidl-Erweiterung am Standort Fürstenstraße im Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg für weitgehend plausibel und nachvollziehbar.

Die der Analyse zugrunde liegende Methodik ist sowohl gerichtlich als auch in der Fachwelt akzeptiert. Zwar sind die Eingangsdaten hinsichtlich des im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft- und Umsatzvolumina nicht mehr aktuell, aber auch unter Zugrundelegung aktueller Eingangsdaten lassen sich die Ergebnisse der Wirkungsanalyse bestätigen.

Die städtebauliche Bewertung des Vorhabens basiert auf einer zutreffenden Analyse der Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und führt zu dem Ergebnis, dass die Vorhabenrealisierung **keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche hat**. Stattdessen stellt die GMA heraus, dass das Vorhaben zur Absicherung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Hainstraße/Fürstenstraße beiträgt. Dieser Einschätzung können sich Dr. Lademann & Partner vorbehaltlos anschließen. Mittelbar lässt sich aus dem Gutachten auch schließen, dass keine Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten sind, was Dr. Lademann & Partner ebenfalls bestätigen können.

Angesichts der damaligen baurechtlichen Ausgangslage hat die GMA die Bewertung des Vorhabens nur auf § 34 BauGB abgestellt. Eine nachträgliche Prüfung, ob das Vorhaben den Zielen der Raumordnung gerecht wird, kann jedoch positiv bestätigt werden.

Der Vorhabenstandort liegt vollumfänglich in einem zentralen Versorgungsbereich. Der Sortimentschwerpunkt liegt im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Nach den Ansiedlungskriterien des Chemnitzer Einzelhandelskonzepts sind Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten prioritär auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Zudem erfüllt das Vorhaben zwei wesentliche Leitziele des Einzelhandelskonzepts: Zum einen dient das Vorhaben der Sicherung des für den Stadtteil Sonnenberg maßgeblichen Nahversorgungszentrums und trägt damit zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche bei. Zum anderen leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Absicherung der wohnortnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. So leben rd. 6.800 Personen allein im fußläufigen Einzugsgebiet. Das Vorhaben steht damit vollständig im Einklang mit den Zielen des Chemnitzer Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass das Gutachten der GMA aus 2016 belastbar ist und mit Ergänzung um die vorliegende gutachterliche Stellungnahme von Dr. Lademann & Partner für die Abwägung des in Aufstellung befindlichen B-Plans für das Vorhabenareal herangezogen werden kann.“ (Dr. Lademann & Partner GmbH, 20.06.2019)

3.8 Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan

Dokumentation gebäudebewohnender Tierarten, igc Chemnitz vom 15.05.2019

„Im Rahmen des geplanten Abrisses des Gebäudes Fürstenstr. 5, Chemnitz (LIDL Markt) sind keine der folgenden Konfliktpotentiale zu erwarten:

- **Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1–2 BNatSchG** (Verletzen und Töten besonders und streng geschützter Arten, erhebliche Störung) sind nicht zu prognostizieren, da sich am Gebäude keine Spalten, Nischen oder Hohlräume befinden, welche sich als Niststätten für Brutvögel oder Zwischenquartiere für Fledermäuse eignen.

- Auch **Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3** (Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) sind daher nicht zu erwarten.“

Dadurch leitet sich beim Abriss des Bestandsmarktes aus artenschutzrechtlicher Sicht kein konkreter Handlungsbedarf ab.

Baumkontrolle Lidl-Markt Fürstenstraße, igc Chemnitz vom 18.10.2019

Im Rahmen der Planungen wurde eine Baumkontrolle der bestehenden Gehölze auf dem Plangebiet durchgeführt, um mögliche Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden und sofern erforderlich, bei notwendigen Fällungen adäquate Ersatzquartiere festzulegen.

Nach derzeitigem Planungsstand ist die Fällung der freistehenden Linde (Nr. 46) in der Mitte des Parkplatzes und eines Ahorns (Nr. 1) im Südosten geplant.

- Bei den zu fällenden Bäumen handelt es sich um eine ca. 10-12 m hohe Linde sowie einen ca. 5-6 m hohen Ahorn.
- An der Linde wurden mehrere faulende Astlöcher und Aststümpfe festgestellt, deren Tiefe teils nicht erkennbar war. Diese sind kurz vor Fällung mittels Hubsteiger genauer zu untersuchen, um die Quartierauglichkeit zu prüfen bzw. um eventuellen Besatz durch Fledermäuse ausschließen zu können.
- Mind. einer der beiden faulenden Aststümpfe weist eine Eignung als Zwischenquartier für Fledermäuse auf (hinter abstehender Rinde) und ist kurz vor Fällung auf Besatz zu kontrollieren.
- An der Westseite der Linde weist der Stamm Schäden in der Rinde und dem darunter liegendem Holz auf, vermutlich verursacht vom Specht beim Versuch Höhlen anzulegen. Es ist damit zu rechnen, dass zur nächsten Brutzeit (ab März 2020) weitere Löcher oder gar Höhlen entstehen werden, weshalb der Baum kurz vor Fällung nochmals auf quartiergeeignete Strukturen zu kontrollieren ist.
- An dem zu fällenden Ahorn an der südöstlichen Ecke des Marktgeländes wurden keine Strukturen festgestellt, welche sich als Quartier für Vögel oder Fledermäuse eignen.
- **Die Fällung der Linde ist durch eine ökoBÜ gutachterlich zu begleiten, d. h. Kontrolle der Astlöcher/Spalten vor Fällung unter Einsatz einer Endoskopkamera bzw. stückweises Abtragen des Baumes, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1–2 BNatSchG (Verletzen und Töten besonders und streng geschützter Arten, erhebliche Störung) ausschließen zu können.**
- Da es sich bei den in der Linde festgestellten Baumspalten/Astlöchern um potentielle Ruhestätten handelt, welche durch die geplante Fällung verloren gehen, ist die **Anbringung von Ersatzquartieren** zu empfehlen, um dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auszuschließen. Die Anzahl der Ersatzquartiere richtet sich dabei nach der durch die ökoBÜ festgestellte tatsächliche Quartiereignung vorhandener Strukturen kurz vor/während der Fällarbeiten.

Die seitens der Unteren Naturschutzbehörde geforderten Ersatznistkästen wurden bereits Anfang März 2020 in Form eines Starenkastens und eines Meisenkastens an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen auf dem Gelände des Lidl-Marktes angebracht. Damit ist der geforderte artenschutzrechtliche Ausgleich bereits erbracht.

3.9 Benachbarte Bebauungspläne

Im näheren Umfeld sind keine Bebauungspläne vorhanden.

3.10 Sonstige Satzungen

Gestaltungssatzung

Eine Gestaltungssatzung für das Plangebiet oder die nähere Umgebung ist weder geplant noch vorhanden.

Werbesatzungen

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bereichs der Werbesatzung.

Stellplatzsatzung

Das Vorhaben ist von der kommunalen Stellplatzsatzung nicht betroffen.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz ist zu beachten. Für nicht zu erhaltende und nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind Ersatzmaßnahmen gemäß § 7 der Satzung zu erbringen.

Satzung zur Verhinderung von Schottergärten

Unter der bauordnungsrechtlichen Festsetzung „3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke“ heißt es „Unbebaute Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig auszugestalten und zu begrünen“.

Damit ist bereits eine Regelung zur Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberfläche der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND ENTWICKLUNGSABSICHTEN

4.1 Städtebauliche Rechtfertigung & Konzept

Mit dem Ersatzneubau des Bestandsmarktes soll die Gestaltung des Verkaufsraumes, die Energieeffizienz sowie die Qualität der Nebenräume für die Angestellten verbessert werden. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern. Dabei werden der Bestandsmarkt und sein unmittelbares Umfeld neu geordnet und zukunftsfähig ausgerichtet. Die grundsätzliche Anordnung im Plangebiet ändert sich nicht. Der Markt verbleibt im Südosten des Plangebietes ebenso wie die Stellplätze im Norden und Westen.

Die Zufahrt erfolgt über die Hainstraße im Osten, die Fürstenstraße im Süden sowie die Dresdner Straße im Westen. Der Einkaufsmarkt versorgt die Bewohner des Stadtteils Sonnenberg. Um die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung sicherzustellen, ist der Neubau eines generationsgerechten Marktes zwingend erforderlich, da ältere Menschen veränderte Bedürfnisse in Bezug auf die Ausstattung und Ausgestaltung des Marktes haben. Hierfür ist eine Reduzierung der Regalhöhen sowie die Verbreiterung der Gänge notwendig. Der Verlust der Warenkapazität soll durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche kompensiert werden. Mit dem Ersatzneubau soll die Verkaufsfläche von aktuell 1.028 m² auf 1.450 m² vergrößert werden. Nach gegenwärtigem Stand sollen im 1. OG auf einer Nutzfläche von 250 m² Schulungsräume entstehen.

Durch die Dachbegrünung, die Errichtung einer Photovoltaikanlage sowie die strategische Pflanzung von großkronigen Laubbäumen werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung vollzogen.

4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Erschließung im Plangebiet ist durch den Bestandsmarkt gesichert (s. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.09.2023 [Index F]).

4.3 Verkehrserschließung im Plangebiet

Siehe Punkt 2.8.

Radverkehr

Es sind Fahrradstellplätze nach dem aktuellen Stand der Technik um die Stellplätze für die Einkaufswagen vorgesehen. Perspektivisch wird mit Hinblick auf die vermehrte Nutzung von Lastenrädern und E-Bikes auch die Bedeutung von entsprechend großen und qualitätvollen Fahrradabstellanlagen steigen. Die „Fläche für Einkaufswagen und Fahrräder“ hierfür ist bereits im Bebauungsplan dargestellt. Näheres ist in der finalen Bauausführung zu klären.

Fußverkehr

Aufgrund der gewachsenen Bedeutung des Fußverkehrs und der Barrierefreiheit sind gegenüber dem Bestandsmarkt erhebliche Verbesserungen der fußläufigen Erschließung erforderlich. Hierfür ist eine barrierefreie Trennung des Fußverkehrs vom MIV im Bereich der Zufahrt von der Fürstenstraße und von der Hainstraße geplant. Der Fußweg von der Fürstenstraße weist eine Breite von 2 m auf. Die Erschließung von Westen (Dresdner Straße) und Osten (Hainstraße) soll über einen jeweils 1,5 m breiten Fußweg erfolgen. Breitere Fußwege sind aufgrund der Fahrgassen und den erforderlichen Schleppkurven u.a. für die Anlieferung nicht möglich.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Haltestellen Fürstenstraße (Linie 31), Hbf Dresdner Straße und Dresdner Platz (beide Linie 21 und 31) gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

MIV

Bei der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gibt es keine erheblichen Änderungen. Ladeinfrastrukturen für Elektromobilität sind vorgesehen und zulässig. Die Stellplatzanordnung wird optimiert und die Anzahl der Parkplätze wird trotz Vergrößerung der Verkaufsflächenzahl und Errichtung eines Schulungszentrums um 7 Stellplätze (Bestand 108 Stellplätze) reduziert. Aufgrund der integrierten Lage als fußläufiger Nahversorger und um den Grünanteil im Gebiet zu erhöhen sind weitere Stellplätze entbehrlich. Zudem werden die Stellplätze wasserdurchlässig, mit Rasengitter und Raseneinsaat ausgestaltet.

Carsharing

Die nächstgelegenen Carsharing-Stationen befinden sich an der Georgstraße, der Ludwig-Kirschstraße und am Dresdner Platz.

4.4 Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Mit den Festsetzungen von:

- großkronigen Laubbäumen, welche den Parkplätzen zugeordnet sind,
- blütenreicher Saum bzw. eine blütenreiche Untersaat auf den Flächen für Anpflanzungen,
- wasserdurchlässigen Stellplätzen, die mit Rasengitter o. Ä. ausgestaltet und Raseneinsaat versehen werden,
- sowie die Begrünung des Daches,

wird dieser Handlungsschwerpunkt ausreichend beachtet. Die den Stellplätzen zugeordneten großkronigen Baumpflanzungen sollen die Aufheizung des Parkplatzes reduzieren und vor direkter Sonneneinstrahlung schützen. Mit der Dachbegrünung und der wasserdurchlässigen Ausgestaltung der Stellplätze wird das Mikroklima verbessert sowie der Abfluss von Niederschlagswasser verlangsamt und eine Retentionsfläche geschaffen. Durch die zahlreichen Ersatzpflanzungen von Bäumen wird die Biotopvernetzung gestärkt sowie eine attraktive Straßenraumbegrünung im Bereich Hainstraße/Fürstenstraße vollzogen.

5. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m² vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Vorhaben direkt festgesetzt. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO verzichtet. Die geplante Einzelhandelseinrichtung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis zur festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 1.450 m² wirkt sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich aus.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 BauNVO).

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen:

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§16 Abs. 3 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Im VB-Plan erfolgt keine Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO. Das Vorhaben, die Errichtung eines Einkaufsmarktes, wird direkt festgesetzt.

Die max. Gebäudehöhe (GH) stellt den oberen Abschluss des Gebäudes dar und wird für den Einkaufsmarkt mit 7 m und 13 m für den Bereich der Schulungsräume festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche (GR) wird mit 7.589 m² festgesetzt.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise:

Um das Vorhaben zu ermöglichen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die abweichend von der offenen Bauweise die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m erlaubt.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert (§ 23 BauNVO). Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

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

Stellplätze sind wasserdurchlässig, mit Rasengitter o.Ä. auszugestalten und mit Raseneinsaat zu versehen.

Gehwege und Zufahrten sind teilversiegelt mit mindestens 20 % Fugen- beziehungsweise Porenanteil herzustellen.

Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von 3 m² überschreiten, sind in sich zu gliedern oder mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.

Es ist eine insektenschonende Außenbeleuchtung vorzusehen, z. B. mit Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder warmweißen LED-Lampen mit nach oben abgekapseltem Gehäuse.

Außerdem werden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Mit der festgesetzten ökologischen Bauüberwachung (ÖkoBÜ) wird sichergestellt, dass bei der Fällung des Baumes Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG (Verletzung und Töten besonders streng geschützter Arten, erhebliche Störung) ausgeschlossen werden können.

5.1.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und zur Sicherung der Reinhaltung der Luft wird die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Bereitung von Warmwasser ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Schallemissionen während der Nachtzeit und zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Richtwerte TA Lärm werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Anlieferung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes darf nur werktags im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgen.
- Die Ladenöffnungszeit ist nur werktags im Zeitraum von 6:30 bis 21:30 Uhr zulässig.

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

Die Festsetzungen zur Grünordnung leiten sich insbesondere aus den Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz ab. Es werden der Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Zudem wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

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

5.2.1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 SächsBO)

Auf den Dächern sind technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie bzw. -wärme nur zulässig, wenn sie um mindestens das 1,5 fache ihrer Höhe von den Außenfassaden zurückgesetzt werden.

5.2.2 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 SächsBO)

Werbeanlagen an der Fassade sind so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken, unterhalb der Attika angebracht sind und maximal 30 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen. An den Zufahrten an der Hain- und Fürstenstraße ist jeweils eine Standfahne (Pylon) mit einer Höhe von maximal 8 m zulässig.

5.2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

6 FLÄCHENBILANZ

Bestand

Bezeichnung	Fläche in m²
Bestandsgebäude	1.747,15
Straßenverkehrsflächen	4.155,37
davon Fläche für Nebenanlagen	140,05
Öffentliche Parkflächen	1411,89
Grünflächen	2498,11
davon Fläche für Anpflanzungen	1731,06

Geltung BP 9.812,52

Planung

Bezeichnung	Fläche in m²
Baugrenze	2.421,95
Straßenverkehrsflächen	3.618,97
davon Fläche für Nebenanlagen	140,05
Öffentliche Parkflächen	1472,82
Grünflächen	2223,08
davon Fläche für Anpflanzungen	2089,44
Treppen Zugänge	75,70

Geltung BP 9.812,52

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN

Durch die Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird sich die städtebauliche Situation im Kreuzungsbereich Hainstraße/Fürstenstraße durch den neuen (höheren) Baukörper verbessern. Weiterhin ist zu erwarten, dass die Neuordnung des Geländes und die Errichtung eines Einkaufsmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung beitragen. Die Kosten der Planung und Ausführung werden durch den Vorhabenträger getragen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich	7
Abbildung 2: östliches Plangebiet mit Hainstraße.....	8
Abbildung 3: Parkplatz, nördlich angrenzende Fabrik	8
Abbildung 4: Höhenunterschied Hainstraße /Fürstenstraße	8
Abbildung 5: Gründerzeitbebauung Fürstenstraße.....	8
Abbildung 6: Messtischblatt Jahr 1936.....	9
Abbildung 7: Westseite des Lidl Einkaufsmarktes	10
Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz.....	16
Abbildung 9: Gebietsentwicklung Sonnenberg	18
Abbildung 10: Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept	19

Anlagen







- Anlage 1: Baumsachdatenliste, 07.01.2020, Vermessungsbüro Keller, Leipzig.
- Anlage 2: Dokumentation gebäudebewohnender Tierarten, 15.05.2019, igc, Chemnitz.
- Anlage 3: Baumkontrolle Lidl-Markt, 18.10.2019, igc, Chemnitz.
- Anlage 4: Lageplan zur Baumkontrolle, 18.10.2019, igc, Chemnitz.
- Anlage 5: Vorhaben – und Erschließungsplan, 28.09.2023, Wittich Architekten, Hof.
- Anlage 6: 3-D Visualisierungen zum geplanten Lidl-Markt, 22.02.2024 Wittich Architekten, Hof.

Bestandsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/11 „Lebensmittel-Discounter Fürstenstraße/ Hainstraße“

TEIL A – PLANZEICHNUNG



Legende

-  Gebäude
-  Straßen vollversiegelt
-  Verkehrsflächen, teilversiegelt
-  Grünfläche unversiegelt
-  Baumbestand, Laubgehölze
-  Geltungsbereich

Übernommen vom Vermessungsplan und der Baumsachdatenliste - Vermessungsbüro Keller
Stand 07./08.01.2020

Baum-Nr. (lt. Plan)	Baumart	Stamm-Durchmesser in cm	Stamm-anzahl	Kronen-durchmesser in m	geschützt*
1	Ahorn	27	1	6	ja
2	Ahorn	28	1	6	ja
3	Ahorn	27	1	6	ja
4	Ahorn	22	1	6	ja
5	Ahorn	23	1	5	ja; Nest (Amsel)**
6	Ahorn	12	1	2	nein
7	Laubbaum	15	1	3	nein
8	Ahorn	13	1	2	nein
9	Linde	34	1	7	ja
10	Ahorn	56	1	8	ja; ausgefallte Astlöcher**
11	Ahorn	21	1	5	ja
12	Ahorn	18	1	5	ja
13	Kirsche	20	1	3	ja
14	Kirsche	23	1	4	ja
15	Kirsche	22	1	4	ja
16	Kirsche	14	1	3	nein
17	Kirsche	18	1	4	ja
18	Kirsche	10	1	1	nein
19	Kirsche	10	1	1	nein
20	Kirsche	22	1	4	ja
21	Kirsche	15	1	3	nein
22	Birke	38	1	7	ja
23	Kirsche	15	1	3	nein
24	Kirsche	14	1	2	nein
25	Kirsche	14	1	2	nein
26	Ahorn	19	1	4	ja
27	Ahorn	21	1	4	ja
28	Ahorn	13	1	3	nein
29	Ahorn	17	1	3	ja
30	Ahorn	15	1	3	nein
31	Ahorn	18	1	5	ja
32	Ahorn	9	2	3	nein
33	Ahorn	12/14/17	3	4	ja
34	Ahorn	8/12	1/2	3	ja
35	Pappel	7/11	1/3	4	ja
36	Ahorn	13	1	2	nein
37	Ahorn	14	1	2	nein
38	Pappel	12	3	3	nein
39	Pappel	10	4	3	nein
40	Ahorn	9	1	2	nein
41	Ahorn	6/9/13	3/2/1	4	ja
42	Ahorn	10/15/21/23	1/2/1/8	10	ja
43	Ahorn	11	1	2	nein
44	Ahorn	28	2	8	ja
45	Ahorn	13	1	3	nein
46	Linde	47	1	12	ja; potentielle Spaltenquartiere, ausgefalltes Astloch**
47	Laubbaum	7	1	1	nein
48	Laubbaum	14	1	3	nein
49	Linde/ Ahorn	42	1	11	ja
50	Ahorn	15	1	5	nein
51	Ahorn	20	1	4	ja
52	Ahorn	19	1	5	ja
53	Ahorn	20	1	5	ja
54	Ahorn	7	1	1	nein
55	Ahorn	10	1	1	nein
56	Ahorn	10	1	1	nein
57	Ahorn	11	1	1	nein
58	Eiche	38	1	10	ja
59	Laubbaum	7	1	1	nein
60	Laubbaum	7	1	1	nein
61	Ahorn	24/45	2	10	ja
62	Birke	10	1	1	nein
63	Thuja	23	1	4	ja
64	Ahorn	22	1	6	ja

* nach Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz
** nach § 44 BNatSchG

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/11 „Lebensmittel-Discounter Fürstenstraße/ Hainstraße“

Bestandsplan bestehend aus: Teil A - Planzeichnung M 1:750
Baumsachdatenliste

Anlage 1: Bestandserfassung

Vorhabenträger: Lidl Dienstleistungs GmbH & Co.KG
c/o Vertriebs-GmbH & Co.KG

Planbearbeitung: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz
Tel. 0371 / 3674170
Fax 0371 / 3674177

Stadtplanungsamt
Neues Technisches Rathaus
Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

Geschäftsleitung

Fassung vom:	Änderung vom:
09-2019	



PLANGRUNDLAGE

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Keller Stand 08.01.2020
Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Stadt Chemnitz, Stand Juli 2019.

**Kartierung/Dokumentation gebäudebewohnender Tierarten sowie ggf.
Vorschlag von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen für
Abrissmaßnahme des Gebäudes LIDL-Supermarkt Fürstenstr. 5
in Chemnitz**



Bildquelle: Freie Presse (26.03.2019)

Bearbeiter: N. Sigmund, Dipl.-Ing., Garten- und Landschaftsarchitekt,
E. Höritzsch, Dipl.-Ing., Ökologie & Umweltschutz

Datum: 15.05.2019

Auftraggeber: Lidl Dienstleistungsvertrieb GmbH & Co. KG c/o Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG z.Hd. Frau Naumann An der Autobahn 1 01471 Radeburg Tel.: 035208 / 394 414 Fax: 0352083 / 94 449	Auftragnehmer:  Ingenieurgruppe Chemnitz GbR <small>Dipl.-Ing. Armin Wittber, Dipl.-Ing. N. Sigmund (LA) und Dipl.-Ing. (FH) E. Fuchs</small> Hohensteiner Straße 45 09117 Chemnitz Tel.: 0371-28 38 000 Fax: 0371-91 85 57 11 Mail: info@igc-chemnitz.de
--	--

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Untersuchungsgebiet.....	3
3	fotografische und protokollarische Dokumentation	4

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Gebäude des Lebensmittel-Discounters LIDL an der Fürstenstraße 5 in Chemnitz, Stadtteil Sonnenberg soll abgerissen und durch einen neuen, größeren Markt ersetzt werden.

Im Zuge der Abrissmaßnahmen können besonders oder streng geschützte Tierarten (alle europäischen Vogel- und Fledermausarten) nach § 44 BNatSchG betroffen sein. Für Sanierungen oder Abriss von Gebäuden sind daher artenschutzrechtliche Ausnahmen nach § 45, Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG notwendig, wenn sich an den Gebäuden Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten nach § 44 BNatSchG in Zusammenhang mit § 7, Abs. 2, Nr.12-14 BNatSchG befinden. Für die Erteilung einer Ausnahme/Befreiung durch die UNB Chemnitz ist es erforderlich, vorhandene gebäudebewohnende Tierarten festzustellen und zu dokumentieren, sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen vorzuschlagen bzw. als adäquaten Ersatz an geeigneten Objekten neue Nischen und Brutplätze zu schaffen.

2 Untersuchungsgebiet



Abb. 1: Fürstenstr. 5 in Chemnitz-Sonnenberg (rot)

Kartengrundlage:

Teile dieses Dokuments enthalten geistiges Eigentum von Esri und dessen Lizenzgebern und werden hierin mit deren Genehmigung verwendet. Copyright © 2018 ADV-WMS-DE-SN-DOP-RGB; https://geodienste.sachsen.de/wms_geosn_dop-rgb/guest?

Das Untersuchungsgebiet (UG) ist umgeben von Wohnhausblöcken, überwiegend Gründerzeitbauten und verhältnismäßig wenig Grünflächen. Dieser innerstädtische Bereich zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus.

3 fotografische und protokollarische Dokumentation

Situation vor Ort

- 09.05.2019, 11°C, sonnig, mäßiger Wind aus SO

Beteiligte

- igc (Herr Dr. Spangenberg, Frau Höritzsch)

protokollarische Dokumentation

- Die Begutachtung des Gebäudes (von außen) fand in der ersten Maihälfte statt und damit innerhalb der Brutzeit von Gebäude begleitenden Vogelarten (z.B. Haus-/Feldsperling, Meisenarten, Hausrotschwanz, Bachstelze, Star, Mauersegler) bzw. in der Aktivitätsphase von Fledermäusen. D.h. aktuelle Vorkommen von Brutvögeln am Gebäude sind i.d.R. nachweisbar. Bei Vorhandensein geeigneter Nischen und Ritzen ist die Nutzung durch Fledermäuse als Zwischenquartier anzunehmen, zur Untersuchung auf tagesaktuelle Nutzung stand zudem ein Endoskop zur Verfügung.
- Die Fassaden des Gebäudes sind steril und unbeschädigt, d.h. keine Spechtlöcher, Fehlstellen o.ä.
- Weder zwischen Dachrinnen und Dachkanten noch zwischen Giebelverkleidung und Fassaden sind besiedelbare Spalten oder Nischen vorhanden, sämtliche Zwischenräume sind verschlossen.
- Auch sämtliche Ecken, Winkel oder Dachabschlüsse sind unbeschädigt bzw. abgedichtet.
- Am gesamten Gebäude wurden keine für gebäudebewohnende Arten besiedelbare Bereiche, wie Nischen, Spalten, Ritzen oder Hohlräume festgestellt.

Im Rahmen des geplanten Abrisses des Gebäudes Fürstenstr. 5, Chemnitz (LIDL-Markt) sind keine der folgenden Konfliktpotentiale zu erwarten:

- **Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1–2 BNatSchG** (Verletzen und Töten besonders und streng geschützter Arten, erhebliche Störung) sind nicht zu prognostizieren, da sich am Gebäude keine Spalten, Nischen oder Hohlräume befinden, welche sich als Niststätten für Brutvögel oder Zwischenquartiere für Fledermäuse eignen.
- Auch **Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3** (Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) sind daher nicht zu erwarten.

fotografische Dokumentation



Foto 1, 2: Eingangsseite des Marktes (Westseite), keine Spalten und Nischen an Ecken, Winkeln oder im Dachbereich



Foto 3, 4: Süd- und Nordseite des Marktes, auch hier keine Quartiermöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten



Foto 5: Ostseite des Gebäudes mit lückenlos verkleidetem Giebel, ohne Nischen und Spalten



Foto 6, 7: Laderampe auf der Ostseite des Marktes, auch hier keine Hinweise auf gebäudebewohnende Arten bzw. geeignete Quartiermöglichkeiten



Foto 8, 9, 10: An Dachabschlüssen sowie zwischen Giebelverkleidung und Fassade sind sämtliche Spalten verschlossen. Auch zwischen Dachkante und Regenrinne sind keine besiedelbaren Zwischenräume vorhanden.

Kurzprotokoll: Baumkontrolle Lidl-Markt, Fürstenstraße 5 in Chemnitz



Bearbeiter: N. Sigmund, Dipl.-Ing., Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
E. Höritzsch, Dipl.-Ing. (FH) Ökologie & Umweltschutz

Datum: 18.10.2019

Auftraggeber: Lidl Dienstleistungsvertrieb GmbH & Co. KG c/o Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG z.Hd. Frau Naumann An der Autobahn 1 01471 Radeburg Tel.: 035208 / 394 414 Fax: 0352083 / 94 449	Auftragnehmer:  Ingenieurgruppe Chemnitz GbR Dipl.-Ing. Armin Wittber, Dipl.-Ing. N. Sigmund (LA) und Dipl.-Ing. (FH) E. Fuchs Hohensteiner Straße 45 09117 Chemnitz Tel.: 0371-28 38 000 Fax: 0371-91 85 57 11 Mail: info@igc-chemnitz.de
--	---

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Gebäude des Lebensmittel-Discounters LIDL an der Fürstenstraße 5 in Chemnitz, Stadtteil Sonnenberg soll abgerissen und durch einen neuen, größeren Markt ersetzt werden. Dabei wird voraussichtlich im Frühjahr 2020 die Fällung von mind. zwei Bäumen notwendig. Dabei handelt es sich um eine Linde auf dem Parkplatz nördlich des Marktes und einem Ahorn an der südöstlichen Ecke des Geländes, Ecke Fürstenstraße/Hainstraße.

Im Zuge der Fällnahmen können, insbesondere während der Brutzeit, besonders oder streng geschützte Tierarten (alle europäischen Vogel- und Fledermausarten) nach § 44 BNatSchG betroffen sein. Wenn sich an den zu fällenden Bäumen Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten nach § 44 BNatSchG in Zusammenhang mit § 7, Abs. 2, Nr.12-14 BNatSchG befinden, sind artenschutzrechtliche Ausnahmen nach § 45, Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG notwendig.

Für die Erteilung einer Ausnahme/Befreiung durch die UNB Chemnitz ist es erforderlich, vorhandene Nist-, Brut- oder Lebensstätten (Höhlen, Spalten etc.) festzustellen und zu dokumentieren, sowie Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen vorzuschlagen bzw. als adäquaten Ersatz an geeigneten Bäumen neue Quartiere zu schaffen.

Gegenstand des vorliegenden Protokolls ist die Kontrolle der o.g. Bäume (einschließlich einer groben Begutachtung des übrigen Baumbestandes auf dem Marktgelände) auf Nist-, Brut- oder Lebensstätten besonders oder streng geschützter Tierarten.

2 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst das Gelände des Lidl Marktes an der Fürstenstraße 5 in Chemnitz.

3 fotografische und protokollarische Dokumentation

Situation vor Ort

– 17.10.2019, 8:30 Uhr – 9:30 Uhr, bewölkt, 12°C

Beteiligte

– igc (Frau Höritzsch)

Protokollarische und fotografische Dokumentation

- Die zu begutachtenden Bäume wurden mittels Fernglas auf Höhlen und Spalten, welche potentielle Brutstätten für Vögel oder Quartiere für Fledermäuse darstellen, untersucht.
- Bei den zu fällenden Bäumen handelt es sich um eine ca. 10-12 m hohe Linde sowie einen ca. 5-6 m hohen Ahorn

- An der Linde wurden mehrere faulende Astlöcher und Aststümpfe festgestellt, deren Tiefe teils nicht erkennbar war. Diese sind kurz vor Fällung mittels Hubsteiger genauer zu untersuchen, um die Quartierauglichkeit zu prüfen bzw. um eventuellen Besatz durch Fledermäuse ausschließen zu können.
- Mind. einer der beiden faulenden Aststümpfe weist eine Eignung als Zwischenquartier für Fledermäuse auf (hinter abstehender Rinde) und ist kurz vor Fällung auf Besatz zu kontrollieren.
- An der Westseite der Linde weist der Stamm Schäden in der Rinde und dem darunter liegendem Holz auf, vermutlich verursacht vom Specht beim Versuch Höhlen anzulegen. Es ist damit zu rechnen, dass zur nächsten Brutsaison (ab März 2020) weitere Löcher oder gar Höhlen entstehen werden, weshalb der Baum kurz vor Fällung nochmals auf quartiergeeignete Strukturen zu kontrollieren ist.
- An dem zu fällenden Ahorn an der südöstlichen Ecke des Marktgeländes wurden keine Strukturen festgestellt, welche sich als Quartier für Vögel oder Fledermäuse eignen.
- Zwei weitere Bäume (jeweils Ahorn) weisen mehrere ausgefaulte Astlöcher bzw. Astlöcher mit beginnender Faulung auf, welche sich eventuell als Niststätten/Fledermausquartiere eignen bzw. sich mit fortschreitendem Prozess zu größeren Baumhöhlen ausbilden. Diese Bäume sind derzeit nicht zur Fällung vorgesehen.
- In einem Ahorn südlich des Marktgebäudes wurde ein Amselnest festgestellt. Hierbei handelt es sich um keine Dauerniststätte, der Baum bleibt erhalten.
- Die Baumfällungen sind für Frühjahr 2020 geplant, voraussichtlich während der Brutzeit. **Daher sind (bei Fällung ab März) beide Bäume kurz vor der Fällmaßnahme durch eine ökologische Bauüberwachung (ökoBÜ) erneut auf Nester zu kontrollieren, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1–2 BNatSchG (Verletzen und Töten besonders und streng geschützter Arten, erhebliche Störung) ausschließen zu können**
- **Die Fällung der Linde ist durch eine ökoBÜ gutachterlich zu begleiten, d.h. Kontrolle der Astlöcher/Spalten vor Fällung unter Einsatz einer Endoskopkamera bzw. stückweises Abtragen des Baumes, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1–2 BNatSchG (Verletzen und Töten besonders und streng geschützter Arten, erhebliche Störung) ausschließen zu können.**
- Da es sich bei den in der Linde festgestellten Baumspalten/Astlöchern um potentielle Ruhestätten handelt, welche durch die geplante Fällung verloren gehen, ist die **Anbringung von Ersatzquartieren** zu empfehlen, um dauerhaft nachteilige Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auszuschließen. Die Anzahl der Ersatzquartiere richtet sich dabei nach der durch die ökoBÜ festgestellte tatsächliche Quartiereignung vorhandener Strukturen kurz vor/während der Fällarbeiten.



Foto 1, 2: faulendes Astloch ($d = \text{ca. } 5 \text{ cm}$) an NO-Seite der Linde; Tiefe nicht erkennbar, event. potentielles Quartier für Vögel oder Fledermäuse



Foto 3, 4: weiteres faulendes Astloch an S-Seite des Stammes ($d = \text{ca. } 10 \text{ cm}$); aufgrund geringer Tiefe derzeit kein potentielles Quartier



Foto 5, 6: An der W-Seite weist der Stamm Schäden in der Rinde auf, vermutlich vom Specht beim Versuch Höhlen anzulegen



Foto 7, 8, 9: O-Seite der Linde mit faulendem Aststümpfen; hier besteht für Fledermäuse die Möglichkeit Spalten im Holz bzw. hinter abstehender Rinde als Zwischenquartier zu nutzen



Foto 10, 11: An der O-Seite befindet sich weiterhin ein kleines Astloch ($d = \text{ca. } 1\text{cm}$); derzeit ist es aufgrund der geringen Größe ungeeignet als Fledermausquartier



Foto 12, 13, 14: zu fallender Ahorn an der südöstlichen Ecke des Marktgeländes; hier wurden keine Strukturen festgestellt, welche sich als Quartier für Vögel oder Fledermäuse eignen



Foto 15, 16: Ahorn an südlicher UG-Grenze mit Amselnest (keine Dauerniststätte)



Foto 17-22: Über den gesamten Parkplatz stehen weitere, zumeist kleine Ahorn-Bäume sowie zwei Ebereschen



Foto 23-25: Ahorn mit mehreren ausgefaulten Astlöchern an der westlichen Einfahrt zum Parkplatz (Baum bleibt erhalten)






Foto 26-29: Ahorn an UG-Grenze im Norden mit mehreren Astlöchern mit beginnender Faulung (Baum bleibt erhalten)

Anlage: Lageplan Bäume mit quartiergeeigneten Strukturen




Legende

 Untersuchungsgebiet

Baumquartiere

 potentielle Spaltenquartiere

 ausgefaltete Astlöcher

 Nest (Amsel)

Kartengrundlage:

Teile dieses Dokuments enthalten geistiges Eigentum von Esri und dessen Lizenzgebern und werden hierin mit deren Genehmigung verwendet.

Copyright © 2019 ADV-WMS-DE-SN-DOP-RGB: "https://geodienste.sachsen.de/wms_geosn_dop-rgb/guest?" Esri und dessen Lizenzgeber. Alle Rechte vorbehalten.

Artenschutz - Baumkontrolle

zu den geplanten Baumfällungen im Rahmen des
Umbaus Lidl-Markt an der Fürstenstr. 5 in Chemnitz

PLANVERFASSER:

igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR

Dipl.-Ing. Armin Wittber (†), Dipl.-Ing. N. Sigmund (LA) und Dipl.-Ing. (FH) E. Fuchs

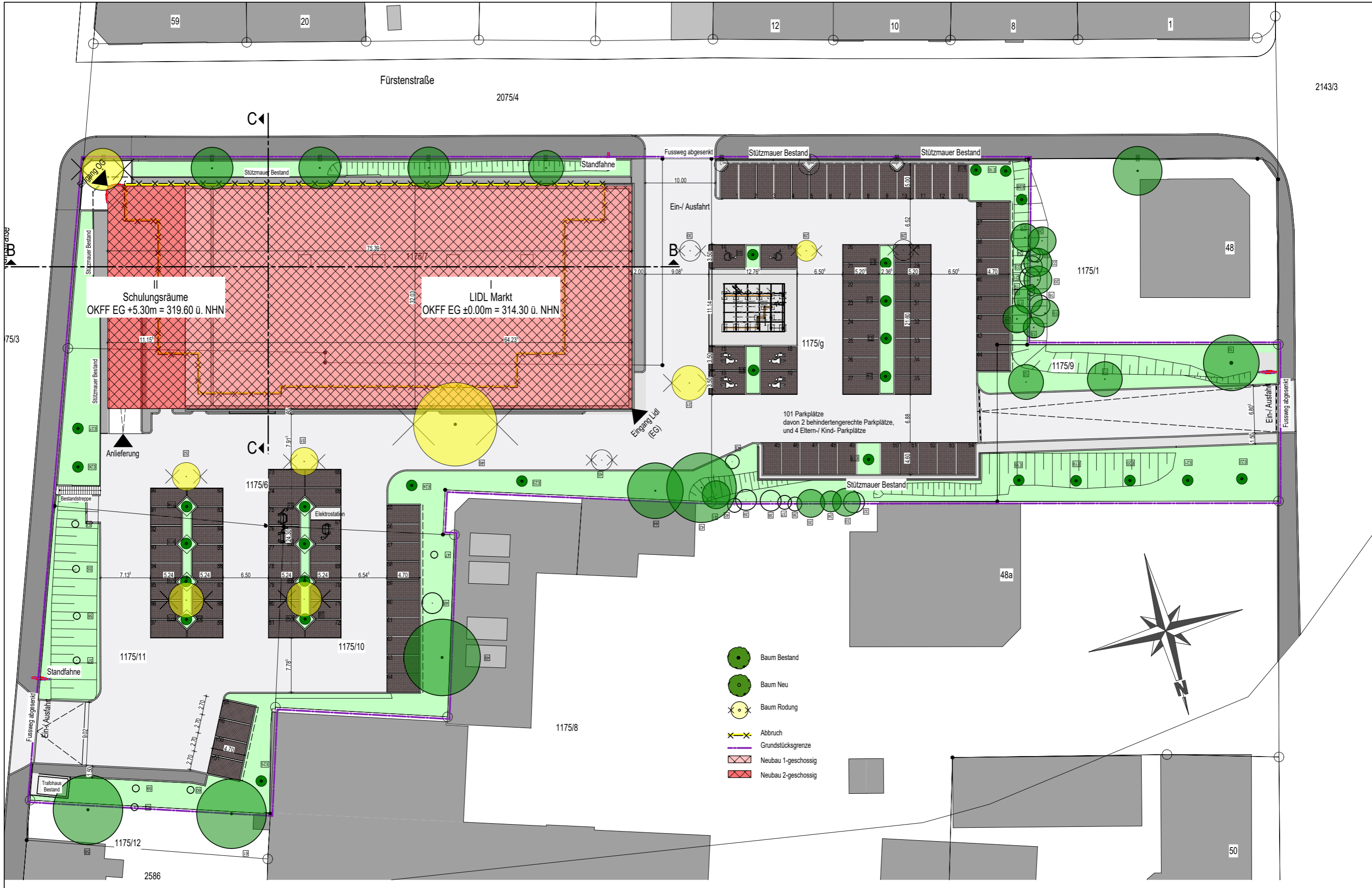
Hohensteiner Straße 45
09117 Chemnitz

Tel.: 0 371/28 38 000

Mail: info@igc-chemnitz.de

1:800

Bearbeiter: Esther Höritzsch (18.10.2019)



wittig
ARCHITEKTEN

ARCHITEKT HANS-JÜRGEN WITTIG
BLÜCHERSTRASSE 6
D-95030 HOF/S.
TEL. +49(0)9281-97790
FAX +49(0)9281-960555
info@architekt-wittig.de



Index	Datum	Änderung
D	31.01.23	Anpassung Bäume in Mittelparkplätzen
E	28.06.23	Planstand Eingabe
F	28.09.23	Verbreiterung Gehwege (zur Hainst. u. Dresdner Str.)

Gez.	Projektbezeichnung:
EB	LIDL-Markt Chemnitz, Fürstenstraße
EB	Einbettungsskizze Urbane Filiale 2-geschossig
EB	Plan: Vorhaben -und Erschließungsplan

Masstab	Datum	Gez.
(DIN A3) 1:500	15.02.2022	EB
19039		F
Blatt Nr. 221		Index

Visualisierungen B-Plan Lidl Fürstenstraße

Quelle: Wittig Architekten GmbH











