


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09/21 EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße, Siegmars

## Zusammenfassende Erklärung

Vorhabenträger:  
EDEKA Nordbayern  
Bau- und Objektgesellschaft mbH  
Edekastraße 3  
97228 Rottendorf

Planbearbeitung:  
Begründung (Teil A)  
Architekt Frank Mahnert  
Innere Klosterstraße 4, 09111 Chemnitz  
Umweltbericht (Teil B)  
ibb Ingenieurbüro Bauwesen GmbH  
Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz

Stadtplanungsamt  
Technisches Rathaus  
Annaberger Straße 89  
09120 Chemnitz

Fassung vom:	Änderung vom:	 <b>CHEMNITZ STADT DER MODERNE</b>
Juli 2016		

Der Vorhabenträger plant im ausgewiesenen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Flurstücke 25/1, 25/2, 25/3, 25/4, 25/5, 26, 26a, 171/10, 171/21, 171/22, 171/23, 171/24 und 171/25 der Gemarkung Siegmar) die Errichtung eines Einkaufsmarktes mit Vollsortiment mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> einschließlich Parkmöglichkeiten für 125 Pkw-Stellplätze. Durch die Entscheidung für diesen Standort soll durch Konzentration von Lebensmittelmärkten die Nahversorgungsfunktion des C-Zentrums Siegmar gesichert und nach Maßgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts weiterentwickelt werden.

Der geplante EDEKA-Markt mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, welcher nur in Kerngebieten oder in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Die Bewertungsgrenze der Großflächigkeit liegt auf Grundlage des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Der Standort des geplanten EDEKA-Marktes an der Zwickauer Straße entspricht jedoch keiner der beiden oben genannten Gebietskategorien. Deshalb war die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Festschreibung einer städtebaulichen Ordnung erforderlich. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Überschreitung der zulässigen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teil A) wurden das Ziel, der Zweck und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes untersucht. Die wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens wurden auf Grundlage von unabhängigen Verträglichkeitsgutachten analysiert. Im Ergebnis der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchungen wird eingeschätzt, dass die prognostizierten Kaufkraftumlenkungen keine unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen verursachen. Der geplante EDEKA-Markt wird zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des C-Zentrums „Siegmar“ wesentlich beitragen und die Versorgungsqualität des C-Zentrums Siegmar aufgrund der Ansiedelung eines modernen und zukunftsfähigen Verbrauchermarktes stärken, perspektivisch sichern und qualitativ aufwerten.

Im Umweltbericht (Teil B) wurden die Auswirkungen auf die Umweltbelange für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Stadtbild sowie Kultur und Sachgüter untersucht und bewertet.

Bei diesen Untersuchungen wurden wenig erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft ermittelt. Für die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft und Kultur und Sachgüter sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen nicht erheblich.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung und deren durchlässige Bauweise bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Insbesondere sind das Festsetzungen von Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Festlegungen von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.

Für die Umwelt- und den Naturschutz wesentliche Prämissen, die das Bauvorhaben als undurchführbar bezeichnen, wurden nicht festgestellt. Durch die Planung erfolgen aber Eingriffe auf die Schutzgüter, welche verhindert, minimiert oder zumindest ausgeglichen bzw. ersetzt werden müssen.

Vermindert werden konnte die Anzahl der Baumfällungen durch eine Größenbeschränkung des Baukörpers und optimalen Einordnung der geplanten Stellplätze. Für die erforderliche Flächenversiegelung konnte im Rahmen der Möglichkeiten eine Minimierung festgesetzt werden. Weiterhin sind Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches in Teilbereichen möglich. Als Maßnahmen wurden Gehölzanpflanzungen im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes, Kfz-Stellplätze mit Teilversiegelung und Schutzbindungen für vorhandenen Baumbestand festgesetzt.

Eine vollständige Kompensation im Geltungsbereich ist aber nicht realisierbar. Deshalb sind zwei externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, welche sich auf den externen Kompensationsflächen einer Teilfläche des Flurstückes 155/1 der Gemarkung Furth (externe Kompensations-

fläche 1) und einer Teilfläche des Flurstücks 783 der Gemarkung Euba (externe Kompensationsfläche 2) in Chemnitz befinden. Die externe Kompensationsfläche 1 befindet sich westlich des Ebersdorfer Waldes. Dort sind 790 m<sup>2</sup> intensiv genutzter Acker zu einem gestuften Waldrandbereich zu entwickeln. Zusätzlich soll die restliche Fläche von 210 m<sup>2</sup> als Ackerbrache entwickelt werden. Die externe Kompensationsfläche 2 befindet sich innerhalb einer weiträumigen Ackerfläche im Nordosten der Stadt und wird auf einer Fläche von ca. 565 m<sup>2</sup> umgesetzt, welche in eine Feldhecke umgewandelt wird. Durch diese beiden Maßnahmen kann das Defizit durch die Baumaßnahme ausgeglichen werden. Für die Grünordnungsplanung gilt, dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Vorgaben, der Eingriff aus Sicht des Landschafts- und Naturschutz als kompensiert zu bezeichnen ist.

Für das Schutzgut Mensch wird der Nachweis erbracht, dass der geplante EDEKA-Markt keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht, wenn die Einhaltung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen, welche die Beschränkung der Anlieferzeiten, die lärmschutzgerechte Ausführung des Kundenparkplatzes, die Einhausung des Rampenbereiches und die lärmschutzgerechte Ausrüstung der Gebäudetechnik gemäß Schallimmissionsprognose betreffen, sichergestellt werden.

Nach Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurde im Umweltbericht festgestellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft bei Realisierung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten umfangreicher wären und damit größere Umweltauswirkung verursachen würden.