

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße“**

### **1. Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 06/06 werden Teilflächen der Gewerbebrache der ehemaligen Stahlgießerei Borna zwischen der Blankenburgstraße, dem Bahngelände und der Sandstraße im Stadtteil Borna-Heinersdorf überplant. Teile der Flächen werden durch ansässige Gewerbebetriebe genutzt. Der Stadtteil weist, bedingt durch seine historische Entwicklung, ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen auf. So befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet Wohnnutzungen, verschiedene gewerbliche Ansiedlungen und die Freie Waldorfschule Chemnitz.

Die verkehrliche Erschließungssituation der gewerblich genutzten Grundstücke ist baulich und funktional unbefriedigend.

Aufgrund der Komplexität des Standortes in all seinen Anforderungen wie Sicherung der Verkehrserschließung, Regelung der Nutzung und Dichte sowie umweltbezogener Aspekte wie Immissionsschutz und Altlastenproblematik ist das Durchlaufen eines Bebauungsplanverfahrens zur Entwicklung des Standortes und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung erforderlich. Mit dem Bebauungsplan werden für die Weiterentwicklung des Gewerbebestandes die erforderlichen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Regelungen getroffen, das Baurecht definiert und die Erschließung gesichert.

Übergeordnetes stadtplanerisches Ziel für den Geltungsbereich ist die städtebauliche Neuordnung der bestehenden Brachfläche zur Sicherung bestehender Unternehmen und zur Weiterentwicklung des Standortes unter Berücksichtigung des schutzbedürftigen Umfeldes.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser fasst die Ergebnisse der geprüften Umweltauswirkungen der Planung zusammen und bewertet diese umweltfachlich. Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die im Baugesetzbuch sowie in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Für die zu prüfenden Schutzgüter erfolgte entsprechend der jeweiligen Relevanz für den Bebauungsplan eine Darstellung und Bewertung der Bestandsituation, eine Prognose der zu erwartenden Auswirkungen der Planung sowie die Vorstellung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.

Zu erwartende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Absatz 4 BauGB sind im vorliegenden Fall die potenziell mögliche Belastung der Umgebungsbebauung durch Gewerbelärm, Staub und Gerüche. Letztendlich ist festzustellen, dass bei Berücksichtigung und nach Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße zu erwarten sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06/06 wurden zur Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange nachstehende Fachgutachten mit folgenden zusammengefassten Kernaussagen erstellt:

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße“ (Stadt Chemnitz, Stadtplanungsamt, 2017)

Auf Grundlage einer umfassenden Standortanalyse erfolgte eine Bewertung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Des Weiteren wurden die Auswirkungen der Planung auf Boden, Natur, Landschaft und Erholung dargelegt. Unter anderem erfolgte in diesem Zusammenhang die Betrachtung der Eingriffssituation. Vor dem Hintergrund, dass es sich beim Plange-

biet um einen Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB handelte, fand die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung keine Anwendung.

In Ableitung der Ziele des Landschaftsplanes der Stadt Chemnitz und den Ergebnissen und Bewertungen der Bestandserfassung wurden grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen formuliert.

#### Schalltechnische Berechnungen (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf, 2016/2017)

Im Gutachten wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt, die die Ermittlung der zu erwartenden Immissionen auf Basis der in der DIN 18005 Teil 1 vorgegebenen gewerbegebietstypischen Emissionen zum Inhalt haben. Der Beurteilung wurden die Orientierungswerte der Bauleitplanung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 zugrunde gelegt. Die zulässigen Emissionskontingente wurden unter Beachtung der Vorbelastung in diesem Zusammenhang ermittelt, um Nutzungsbeschränkungen zu vermeiden und die Orientierungswerte an den angrenzenden Wohnbebauungen einzuhalten. Maßgebend waren hauptsächlich die Nähe zu den Wohngebäuden Glücksberg und die Immissionsorte An der Hofewiese. Durch die ermittelten Emissionskontingente wird die Einhaltung der Orientierungswerte im Umfeld unter Berücksichtigung der Vorbelastung gesichert und die optimale Ausnutzung der gewerblichen Flächen soweit wie möglich gewährleistet.

Anhand der 16. BImSchV wurde der Verkehrslärm der Sandstraße und der Planstraße getrennt beurteilt. Im Hinblick auf das Plangebiet endet der Lärmschutzbereich am Rand der Straßenflächen.

Bezüglich des von „außen“ auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms wurde durch das Gutachten eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

#### Avifaunistisches Gutachten unter besonderer Berücksichtigung der Gebäudebrüter im Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße in Chemnitz. (igc Ingenieurgruppe Chemnitz GbR, 2008 sowie Aktualisierung 2017)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde die spezielle Artenschutzprüfung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf gebäudebewohnende Arten durchgeführt. Für die Rechtssicherheit der Planung war es erforderlich, das Gutachten aus dem Jahre 2008 zu aktualisieren, weil die Bestandserfassung älter als 5 Jahre war und sich Veränderungen durch Gebäudeabbrüche und Baumfällungen ergeben haben. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass 2017 von den insgesamt 32 Vogelarten aus dem Jahre 2008 immerhin 22 Arten bestätigt wurden. Weitere 7 Arten kamen hinzu. An Gebäudebrütern wurden im Untersuchungsgebiet 7 Arten nachgewiesen.

Rote-Liste-Arten sind im Plangeltungsbereich nicht relevant. Sieben der vorgefundenen Arten stehen in der Vorwarnliste Sachsens und zwei in derjenigen der Bundesrepublik. Generell sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. 4 streng geschützte Arten (BArt-SchV) wurden durch das Gutachten bestätigt. Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Im Avifaunistischen Gutachten wurden Maßnahmen für Gebäudebrüter benannt sowie Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt.

Mit der Realisierung von Abriss- und Baumaßnahmen im Plangebiet ändern sich die Habitatbedingungen für die dort vorkommenden Lebewesen. Bei Umsetzung und Beachtung der Festsetzungen und Hinweise können jedoch Bestandsrückgänge minimiert bzw. teilweise ausgeglichen werden. Damit bleiben die Vorschriften der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie unberührt. Hinsichtlich des § 44 BNatSchG ist allerdings eine Befreiung notwendig, da im Plangebiet Brutvorkommen besonders geschützter gebäudebewohnender Vogelarten nachgewiesen werden konnten.

Sachverständigengutachten gem. § 29 a BImSchG, Ermittlung des angemessenen Abstandes gem. KAS-18/KAS-32 für den Betriebsbereich Sonderabfallzwischenlager Chemnitz der Becker Umweltdienste GmbH (Ingenieur- und Entwicklungsbüro HUS, Dresden, 2016)

Das Gutachten ermittelte den angemessenen Abstand für das Sonderabfallzwischenlager der Becker Umweltdienste GmbH entsprechend der Vorgaben der Leitfäden der Kommission für Anlagensicherheit KAS-18 und KAS-32. Der angemessene Abstand ergibt sich aus Störfallszenarien, die sich auf das vorhandene Sonderabfallzwischenlager beziehen. Die Immissionsbelastung durch Brandgase mit hohem Schwefeldioxid-Anteil sowie die Wärmestrahlungsbelastung bei kollektivem Abbrand einer Vielzahl von Flüssiggaskleinstgebinden wurden als abstandsbestimmend analysiert. Im Ergebnis belief sich die Empfehlung des Gutachters auf einen angemessenen Abstand von 160 m. Die für den Betriebsbereich geplanten und in die Festsetzungen einbezogenen Erweiterungen der Becker Umweltdienste GmbH hatten keinen Einfluss auf die Abstandsermittlung.

Im angemessenen Abstand befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Die vorgefundene Situation resultiert aus dem genehmigten Bestand des Sonderabfallzwischenlagers sowie der vorhandenen Umfeldbebauung. Dieser Konflikt wird nicht durch den Bebauungsplan erzeugt. Maßnahmen zur Konfliktbewältigung wurden im Gutachten aufgezeigt. In Bezug auf künftige Festsetzungen des Bebauungsplans wurde empfohlen, dass in den Gewerbegebieten künftig schutzbedürftige Gebiete, Nutzungen und Objekte im Sinne der KAS-18 auszuschließen sind.

Stellungnahme zum Sachstand der Altlastensituation im Bebauungsplan Nr. 06/06 Gewerbegebiet Borna (Stadt Chemnitz, Umweltamt, untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, 2016)

Das Betriebsgelände der ehemaligen Eisen- und Stahlgießerei wird im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter dem Aktenzeichen AKZ 61240097 geführt. Der Altstandort „Eisen- und Stahlgießerei“ umfasst nahezu den gesamten Plangeltungsbereich.

Der Altlastenverdacht begründet sich aus der Nutzung als Gießereistandort seit 1915. Für den Altlastenverdacht sind deshalb Stoffeinträge relevant, die sich im Laufe der Produktionsgeschichte auf Grund des Umgangs mit boden- und wassergefährdenden Stoffen ergeben haben. Dabei sind vor allem Öle und Fette aus Hilfs- und Betriebsprozessen, Schlichtebestandteile sowie Teere/Teeröle und andere Rückstände aus der Gaserzeugung/Gasreinigung zu nennen. Da die Nutzung als Gießereistandort zu einem nahezu flächendeckenden Auftrag einer teilweise über 10 m mächtigen Auffüllung aus Gießereireststoffen geführt hat, sind weiterhin die potentielle Schwermetallbelastung der Auffüllmassen aus gießereitypischen Produktionsrückständen (Schlacken, Aschen, gebrauchte Formsande, verschlissene Schamotteauskleidung von Öfen, schwermetallhaltige Stäbe) bzw. nicht gießereispezifische Abfälle (wie Bauschutt vom Rückbau alter Gebäude) zu berücksichtigen.

Es wurden historische Erkundungen, orientierende sowie Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Zusammenfassend lässt sich die Einschätzung bekräftigen, dass trotz vorhandener Bodenkontaminationen bei derzeitigem Nutzungsstatus und dem hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet keine nachfolgenden Gefährdungen ausgelöst werden und somit keine Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr veranlasst werden müssen.

Entsprechend den gegenwärtigen Kenntnissen steht die Altlastensituation im Plangebiet der beabsichtigten weiteren gewerblichen Nutzung nicht entgegen. Altlastensanierungen zur Gefahrenabwehr sind bei gleichbleibender Nutzung der Flächen und Beibehaltung der bestehenden Versiegelung nicht erforderlich.

Auf Grund der Altlastensituation im Plangebiet wurde eine Kennzeichnung des gesamten Plangeltungsbereiches nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erforderlich. Eine Ausnahme stellen die Flurstücke 125 und 789 der Gemarkung Borna da, da für diese Flurstücke kein Altlastenverdacht besteht. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“).

Für die zukünftige Nutzung sind Vorkehrungen und bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die bei allen Erschließungs-, Rückbau- und Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden/die Auffüllung und bei Entsiegelungen zu beachten sind.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 26.09.2006 (Beschlussvorlage Nr. B-298/2006) durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße“ gefasst.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes (Stand 18.04.2008) erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.04.2008 bis zum 16.05.2008. Mit Schreiben vom 12.01.2009 waren die Behörden zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Im Anschluss daran ruhte das Verfahren. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes ausgewertet.

Am 10.09.2013 wurde der Entwurf des Bebauungsplans durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gebilligt (Beschlussvorlage Nr. B-194/2013) und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Mit diesem Beschluss wurde der Aufstellungsbeschluss aufgrund einer geringfügigen Reduzierung des Geltungsbereichs geändert.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04.11.2013 bis zum 03.12.2013. Parallel dazu wurden die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und mit Schreiben vom 22.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden Überarbeitungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplans Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße“, Teil A sollte in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 17.03.2015 (Beschlussvorlage Nr. B-068/2015) gefasst werden. Die Vorlage wurde abgesetzt. Die Verwaltung wurde von den Stadträten beauftragt, die Planungsziele und die Anliegen des Unternehmens Becker Umweltdienste GmbH nochmals zu prüfen und die Vorlage ggf. geändert oder gleichbleibend wieder einzubringen.

Der Prüfauftrag der Stadträte nahm einen großen Zeitaufwand in Anspruch. Es wurde eine juristische Expertise eingeholt sowie ein Sachverständigengutachten erarbeitet. Die Anliegen des Unternehmens Becker Umweltdienste GmbH wurden im Planungsprozess im Wesentlichen umgesetzt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 10.08.2016) wurde durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 20.09.2016 (Beschlussvorlage Nr. B-139/2016) gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Folgende Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 30.04.2013 wurden vorgenommen:

- Reduzierung des Geltungsbereichs um 3 Flurstücke im Norden (vollständig) und um 3 Flurstücke (2 vollständig, 1 teilweise) im Westen
- Entlassung der Flurstücke zwischen dem Gelände der Freien Waldorfschule Chemnitz und der Bahnböschung aus dem Geltungsbereich (planungsrechtlich separate Betrachtung, da konkrete Entwicklungsabsichten der Freien Waldorfschule Chemnitz bestehen)
- Erweiterung der öffentlichen Verkehrserschließung
- Anpassung der Emissionskontingente infolge der überarbeiteten Schallimmissions-

- prognose
- Umbenennung der Teilgebiete und Veränderung deren Abgrenzung infolge der Reduzierung des Geltungsbereichs, der Erweiterung der öffentlichen Verkehrserschließung und der Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
  - Aufnahme der Festsetzung 1.4 zum Ausschluss öffentlich genutzter Anlagen und Betriebe
  - Aufnahme der Fremdkörperfestsetzung 1.6 zur Art der baulichen Nutzung
  - Aufnahme einer Festsetzung zur Anpassung an die Dynamik der Gesetzgebung in die Fremdkörperfestsetzung
  - Änderung der Art der baulichen Nutzung des Teilgebietes GE 4 - alt (GE 3.1 - neu) und mehrerer Abschnitte des Teilgebietes GE 5 - alt (GE 4 - neu, GE 3.2 - neu) in Gewerbegebiet mit besonderen Eigenschaften
  - Änderung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Teilgebiet GE 6 alt (GE 6.1 – neu und GE 6.2 - neu)
  - Änderung der GRZ in den Teilgebieten GE (e)1, GE 2, GE 4 - alt (GE 3.1 - neu), GE 5 - alt (GE 5.1 - neu und GE 4.1 - neu), GE 6 - alt (GE 6.1 - neu und 6.2 - neu)
  - Änderung der Baugrenzen in den Teilgebieten GE 2 - alt (GE 2 - neu) und GE 5 - alt (GE 5.1 - neu)
  - Entfall der Festsetzung 2.2 zur Abweichung von der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen
  - Anpassung der Festsetzung 5.1 zur Niederschlagsbeseitigung
  - Anpassung der Pflanzbindungsflächen entlang der Bahnböschungen und Festsetzung als private Grünflächen
  - Vereinheitlichung der Festsetzung der Grünflächen
  - Entfall zweier Baumstandorte für das Anpflanzen von Bäumen entlang der Sandstraße
  - Erweiterung des Fahrrechts 2 auf Rettungsfahrzeuge
  - Aufnahme des Geh- und Fahrrechts 3 zum „Solarpark Sandstraße, Borna“
  - Aufnahme der Festsetzung 5.3 zum Bodenauftrag
  - Änderung der bedingten Festsetzung 11 zu Gebäudeabbrüchen, Entsiegelungen oder Bodeneingriffen
  - Anpassung der nachrichtlichen Übernahme zum Denkmalschutz und Übernahme des aktuellen Gebäudebestandes

Im Zeitraum vom 17.10.2016 bis zum 17.11.2016 erfolgte die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt. Diese wurden mit Schreiben vom 14.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen abgegeben, die zu einer Aktualisierung des Avifaunistischen Fachgutachtens aus dem Jahre 2008 führte. In dessen Auswertung erfolgte eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans hinsichtlich folgender textlichen Festsetzung:

- Aufnahme einer separaten artenschutzfachlichen Schutzmaßnahme für Mauersegler

Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Da durch die Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen und Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise eines Trägers öffentlicher Belange wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4. Planungsalternativen/Abwägung**

Die Vornutzung des Gewerbegebiets Borna-Mitte/Blankenburgstraße reicht bis ins Jahr 1915 zurück. Die Abwägung zugunsten seiner Fortentwicklung wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der Flächennutzungsplanung getroffen. In deren Ergebnis stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller Änderungen und Ergänzungen den Plangeltungsbereich fast ausschließlich als gewerbliche Bauflächen dar.

Das Gebiet ist durch das Vorfinden der historisch gewachsenen und verfestigten Strukturen stark vorgeprägt. Die räumliche Nähe von Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen auf engstem Raum stellt hohe Anforderungen an die planerische Bewältigung von Bestandssicherung, Weiterentwicklung und Konfliktverschlechterungsgebot. Der Planungsprozess bedurfte eines langen Zeitraumes und stellt schlussendlich eine Kompromisslösung aus den unterschiedlichen Anforderungen dar. Zur letztlich vorliegenden Lösung existiert keine Planungsalternative. Sie sichert den Fortbestand des Standortes unter Berücksichtigung unternehmerischer Interessen und der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Wohnnutzung.

In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Der Bebauungsplan Nr. 06/06 „Gewerbegebiet Borna-Mitte/Blankenburgstraße“ soll vom Stadtrat der Stadt Chemnitz in seiner Sitzung am 06.12.2017 als Satzung beschlossen werden. Die Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren ist in der Beschlussvorlage B-226/2017 in den Anlagen 1 und 2 umfassend dargelegt.