

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 07/03
„REWE-Markt Limbacher Straße/Beyerstraße“**

1. Planungsziele

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 07/03 werden die Verkaufsflächen zweier Betriebsstätten im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans (Verbrauchermarkt) sowie nördlich angrenzend (Getränkemarkt) vereint. Die Flächen befinden sich im Eigentum der REWE Markt GmbH.

Das Handelsunternehmen REWE Markt GmbH beabsichtigt, den vorhandenen Verbrauchermarkt am Standort Beyerstraße 1 zu erweitern. Nördlich angrenzend befindet sich im Plangebiet ein Getränkemarkt. Dieses Gebäude soll im Zuge des Bauvorhabens abgerissen werden und die Nutzung in die Erweiterung des Marktes integriert werden. Mit dem Planvorhaben reduziert sich die Verkaufsfläche am Standort von aktuell 2.018 m² auf zukünftig 1.990 m².

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Darstellung und Bewertung der Bestandssituation, 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 Lärm ausgehend vom marktbedingten Fahrverkehr, Kundenparkplatz, Anlieferung und technisch notwendigen Geräten zur Lüftung, Kühlung und Heizung. Letztendlich ist festzustellen, dass bei Berücksichtigung und nach Umsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Erweiterung des REWE-Marktes zu erwarten sind.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 07/03 wurden zur Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange nachstehende Fachgutachten mit folgenden zusammengefassten Kernaussagen erstellt:

Umweltbericht mit Grünordnung und Artenschutz zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 07/03 „REWE-Markt Limbacher Straße/Beyerstraße“ (Haß Landschaftsarchitekten, 2019)

Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse erfolgte eine Bewertung des Naturhaushaltes und der Landschaft. Des Weiteren wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt dargelegt. Des Weiteren wurden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, das Landschaftsbild und die Erholungseignung sowie auf Kultur- und Sachgüter untersucht und bewertet.

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Die verloren gehenden gering- bis mittelwertigen gestalteten Abstandsflächen mit elf Laubgehölzen werden wiederhergestellt. Die Versiegelungsbilanz

zeigt trotz der insgesamt erhöhten Vollversiegelung von bisher teilversiegelten Flächen keine Erhöhung der Versiegelung insgesamt, da gleichzeitig Flächen entsiegelt werden. Die Lärmrichtwerte bzw. Orientierungswerte werden unter Einbeziehung der Festsetzung zur Vermeidung von Schallemissionen eingehalten. Weitere Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter treten nicht auf.

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

Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Erweiterung REWE-Markt Limbacher Straße/Beyerstraße in 09113 Chemnitz (Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- Raumakustik, Dipl.-Ing. Tilmann Seltmann, 2019)

In der schalltechnischen Untersuchung wurde überprüft, welche Veränderungen durch die geplante Erweiterung des Marktes an den maßgebenden Immissionsorten im Umfeld des Marktes zu erwarten sind. Aus der Untersuchung für die Öffnungszeiten von 6.00 - 22.00 Uhr ergibt sich, dass gegenüber der Untersuchung aus dem Jahre 2011 die Beurteilungspegel am Tag weiter angewachsen sind, ohne dass die grundsätzliche Beurteilung geändert werden muss. Die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete werden laut Gutachten in den Beurteilungszeiträumen an den meisten untersuchten Immissionsorten gewährleistet. Lediglich an zwei Immissionsorten treten theoretisch rechnerische Überschreitungen von 2 bzw. 2,5 dB(A) auf, die bei Beurteilung nach einem Zwischenwert für die Gemengelage (gemäß TA Lärm Ziff. 6.7) zur Gewährleistung des Richtwertes führen. Im Bereich der Kleingärten wird der Richtwert gewährleistet.

Die hohen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm führen dazu, dass der Markt akustisch nicht oder kaum wahrgenommen wird.

Sachstand und Bewertung der Altlastensituation bezüglich des bestehenden REWE-Marktes sowie dessen geplanter Erweiterung (Stadt Chemnitz, Umweltamt, Untere Wasserbehörde und Bodenschutzbehörde, Schreiben v. 09.02.2018):

Die Untere Wasserbehörde und Bodenschutzbehörde hat im Zuge des Planverfahrens die Sachstände der vorliegenden Fachgutachten zur Altlastensituation zusammengefasst und bewertet.

Im ursprünglichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 07/03 „Rewe-Markt Limbacher Straße/Beyerstraße“ befindliche Teilflächen der Altstandorte wurden erkundet und bewertet. Es wurde eingeschätzt, dass keine Hinweise auf erhebliche Bodenbelastungen vorliegen. Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Industrie- und Gewerbegrundstücke wurden nicht überschritten. Im erweiterten Plangebiet wird gemäß allgemeiner Baugrunduntersuchung keine Gefährdung für den Menschen und das Grundwasser abgeleitet. Entsprechend den gegenwärtigen Kenntnissen steht die Altlastensituation im Plangebiet der geplanten Erweiterung mit der beabsichtigten weiterhin gewerblichen Nutzung nicht entgegen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 14.11.2017 (Beschlussvorlage Nr. B-225/2017) durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 07/03 „REWE-Markt Limbacher Straße/Beyerstraße“ gefasst.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand 12.07.2018) erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.08.2018 bis einschließlich 27.08.2018. Mit Schreiben vom 16.08.2018 waren die Behörden zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes ausgewertet.

Am 21.05.2019 wurde der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gebilligt (Beschlussvorlage Nr. B-140/2019) und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 15.07.2019 bis einschließlich 19.08.2019. Parallel dazu wurden die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und mit Schreiben vom 12.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden lediglich klarstellende und redaktionelle Überarbeitungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen. Eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war nicht erforderlich.

4. Planungsalternativen/Abwägung

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Chemnitz umgeben von Wohnbebauung und weiterer gewerblicher Nutzung. Bei dem bebauten Grundstück handelt es sich um ein bereits in Nutzung befindliches Nahversorgungszentrum bestehend aus den zwei Verkaufsstätten Verbrauchermarkt und Getränkemarkt sowie einer Stellfläche für Kraftfahrzeuge und deren Ein- und Ausfahrten. Ohne Realisierung des Vorhabens würde das Gelände in dem bestehenden, hochgradig versiegelten und intensiv genutzten Zustand bestehen bleiben. Zum vorliegenden Bauvorhaben existiert keine Planungsalternative. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert den Fortbestand des Standortes unter Berücksichtigung des örtlichen Einzelhandelskonzeptes und unternehmerischer Interessen sowie der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Wohnnutzung.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, auf Grundlage des mit der Gemeinde abgestimmten Plans, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Die Abwägung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren ist in der Beschlussvorlage B-193/2020 in den Anlagen 1 und 2 umfassend dargestellt.