

61

Bearbeiterin: Frau Wolf

Stellungnahme zum Städtebaulichen Studie 2017 zum B-Plan Nr. 94/03 „Getreidemarkt“ für den Bereich Rosenhof/Theaterstraße/Innere Klosterstraße im Stadtteil Zentrum,

Seitens der Fachabteilungen des Umweltamtes wird zur Studie wie folgt Stellung genommen:

Naturschutz*Reg.-Nr: 296/2017*

Der vorgelegten städtebaulichen Studie aus dem Jahr 2015 ist zu entnehmen, dass unter anderem eine Erweiterung der Bauflächen an den beiden Karrees am Rosenhof sowie eine Neustrukturierung der Karrees an der Lohstraße vorgesehen sind.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für den Geltungsbereich des B-Planes folgende Punkte zu beachten:

1. Gehölz-/Artenschutz

Aufgrund der vorgenannten Planung ist davon auszugehen, dass Maßnahmen am Gehölzbestand erforderlich werden. Grundsätzlich wäre hierbei vorrangig der Erhalt von Gehölzbeständen zu prüfen bzw. bei Fällungen entsprechende Ersatzpflanzungen vorzusehen. Der Baumbestand, geplante Fällungen und Ersatzpflanzungen sind im Grünordnungsplan darzustellen.

Aufgrund der bestehenden Gebäudestrukturen sind Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gesetzlich geschützten, Gebäude bewohnenden Tierarten (Vögel, Fledermäuse) nicht auszuschließen. Bei Maßnahmen (Abriss/Sanierung/Um-/Anbau) an der bestehenden Gebäudesubstanz sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten.

Demzufolge ist sowohl für die Gehölze als auch für die Gebäude die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange anhand einer separaten artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu untersuchen, d. h. Prüfung inwiefern die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten können, der Verbotstatbestand durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann oder ob Voraussetzungen für eine Ausnahme bzw. Befreiung bestehen. Dazu zählen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen, die zur Vermeidung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der geschützten Arten notwendig sind. Zu prüfende Tierarten sind europ. Vogelarten und Fledermäuse.

Hinweis:

In den Jahren 1998/99 wurden im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden Theaterstr. Nr. 11-19 und Nr. 39-45 sowie Innere Klosterstr. 19-21 mehrere Ersatznistkästen für Mauersegler angebracht.

2. Biotopschutz

Höhlenbäume mit mindestens 2 Höhlen bzw. einer größeren Höhle unterliegen nach der sächsischen VwV Biotopschutz dem besonderen Biotopschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 2

SächsNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG.

Das Vorkommen von Höhlenbäumen ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu untersuchen.

Eine Gutachterliste zur Erstellung des Artenschutzgutachtens wird von der unteren Naturschutzbehörde gern zur Verfügung gestellt.

Empfehlung:

Unabhängig der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens, empfehlen wir an den neu zu errichtenden Gebäuden Nisthilfen für besonders geschützte Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Fledermäuse, u. a.) vorzusehen (ggf. auch als Ausgleichsmaßnahme für zukünftige Projekte anrechenbar).

Gewässer-und Bodenschutz

36.23/53/17

Zum aktuellen Stand der städtebaulichen Studie (Bebauungsplan Nr. 94/03 „Getreidemarkt“) nehmen wir wie folgt Stellung:

→ Altlasten

Die sich im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke sind bis auf eins nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i.V.m. § 3 Abs. 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 registriert. Es besteht nur für das Flurstück 298/3 der Gemarkung Chemnitz ein Altlastenverdacht.

Das Flurstück 298/3 der Gemarkung Chemnitz wird im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastenverdachtsfläche/Altstandort „Chemische Reinigung, Lohstraße 2“ unter der Altlastenkennziffer 61240067 geführt. Die chemische Reinigung befindet/befand sich im nördlichen Bereich des Gebäudes Lohstraße 2. Auf Grund der Nutzungsgeschichte bestehen deshalb Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast.

Für den Altstandort wurde 1996 eine Historische Erkundung durchgeführt. In dieser erfolgte die Auswertung aller vorliegenden Daten (Aktenrecherchen, Befragung von Zeitzeugen, Ortsbegehungen) ohne zusätzliche technische Erkundungen. Gemäß der Historischen Erkundung vom 28.02.1996 durch das Ingenieurbüro Schäfer-Wibel-Leinenkugel wurden von 1965 bis 1990 umweltrelevante Betriebsstoffe (Tetrachlorethen (PER), FCKW) eingesetzt. Der Lagerraum und der Standort der Reinigungsmaschine befanden sich im Erdgeschoss. Die Abdämpfe der Reinigungsmaschine wurden zu einer im Keller des Gebäudes befindlichen Anlage zur Rückgewinnung des PER geleitet. Das rückgewonnene PER wurde in einem Lösemitteltank gesammelt. Im Ergebnis der im Rahmen der Historischen Erkundung durchgeführten formale Bewertung der relevanten Wirkungspfade wird für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft (Raumluft) weiterer Erkundungsbedarf in Form einer Orientierenden Untersuchung abgeleitet. Um festzustellen, ob überhaupt noch ein Eintrag ausgehend von der chemischen Reinigung festzustellen ist, werden zurzeit Untersuchungen zur Orientierenden Untersuchung durchgeführt.

→ Bodenschutz

Im Zuge der Neubebauung der Innenstadt in den letzten fünf Jahren wurde festgestellt, dass die oberste Bodenschicht aus Auffüllung (Bauschutt, Kies und Lehm bzw. Reste von Mauerwerk) besteht. Insbesondere können diese Verfüllungen der Hohlräume der Altfundamente Schadstoffbelastungen aufweisen, die die Verwertbarkeit der dort anfallenden Aushubmassen einschränken und eine fachgerechte Entsorgung erforderlich machen.

→ Hinweise zum Grundwasser

Der oberste im Flussschotter liegende Grundwasserspiegel liegt bei Mittelwasserverhältnissen ungefähr 4 m unter GOK. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Süden nach Norden.

Das gesamte Gebiet der Innenstadt weist eine großräumige und deutliche Kontamination des Schutzgutes Grundwasser durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) auf. Diese Grundbelastung stellt eine nicht näher zuzuordnende Grundlast dar, deren Ursache im Einzelnen kaum noch aufzuklären ist. So können die Gehalte an LHKW im Grundwasser bereits auf einen weiter entfernten massiven Verunreinigungsherd oder eine nur randlich erfasste Schadstofffahne hinweisen.

Auf Grund ihrer physikalischen Eigenschaften reichern sich die LHKW oberhalb des Grundwasserstauers an. Da sie die Bausubstanz u. U. relativ gut durchdringen können, muss mit diesen Stoffen in der Raumluft von Kellerräumen bzw. Tiefgaragen gerechnet werden.

Oberirdische Gewässer

Das B-Plan-Gebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Durch die bisherige Nutzung ist das Plangebiet vollständig abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen. Es bestehen keine Einwände zur städtebaulichen Studie.

Grundwasserschutz

26.01.2017

Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse im B-Plan-Gebiet wird bei Bebauungen mit mehr als einem Tiefgeschoss in das Grundwasser eingegriffen werden.

Grundwasserentnahmen zur Baugrubentrockenlegung, das Einbringen von Stoffen im Zuge der Herstellung von Bauwerken sowie der dauerhafte Grundwasseraufstau bzw. Grundwasserumleitung durch die im Grundwasser errichteten Baukörper stellen Gewässerbenutzungen nach § 9 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. S.1972) dar, die gemäß § 8 Abs.1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen zur Trockenlegung von Gebäuden sind wasserrechtlich nicht erlaubnisfähig.

Voraussetzung für eine Festsetzung von Tiefgeschossen bzw. Tiefgaragen im B-Plan ist der Nachweis durch einen befähigten Gutachter, dass durch die mit den Bebauungen in Verbindung stehenden Eingriffe in das Grundwasser das Wohl der Allgemeinheit bzw. Dritter nicht beeinträchtigt werden. Es ist durch entsprechende Grundwassermodellierungen nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse, insbesondere die Grundwasserdynamik und -beschaffenheit sowie bestehende Nachbarbebauungen oder Grundwasserbenutzungen verursacht werden.

Immissionsschutz

Lärm

Im Rahmen der Entwicklungsstufen des städtebaulichen Konzeptes ist Folgendes zu beachten:

- Bezüglich eines künftigen Gebietsstatus wird aus folgenden Gründen empfohlen, kein Urbanes Mischgebiet vorzusehen.

Mit der Einführung einer neuen Baugebietskategorie, dem "urbanen Gebiet" wird auch in der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) diesbezüglich eine Anpassung (gem. Referentenentwurf vom 07.07.2016) erfolgen.

Mit diesen Richtwerten wird deutlich über die in Mischgebieten (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) zulässigen Immissionsrichtwerten hinausgegangen und denen eines Gewerbegebietes (65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) angenähert.

So sollen dort höhere Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 48 dB(A) in der Nacht zulässig sein.

Es ist zu erwarten, dass sich durch die neue Gebietskategorie Konflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) und emittierenden Nutzungen (Gewerbe etc.) verstärken und dass in den geplanten "urbanen Gebieten" die zulässige Lärmbelastung zu schlechteren Wohnbedingungen führt.

Dabei ist zu befürchten, dass sich die bestehende Beschwerdelage im innerstädtischen Bereich zu Gaststättenlärm, Andienung und Kommunikationslärm im Nachtzeitraum dadurch noch verschärft.

- Des Weiteren sind im Rahmen der fortschreitenden Planung Maßnahmen zum Immissionsschutz u.a. hinsichtlich der Anordnung schutzbedürftiger Nutzungen (Wohnen, Hotel) an Straßen mit hohem Lärmeintrag und die Einordnung von Tiefgaragen zu prüfen.

Luftreinhaltung

Gem. Klimaschutzziele der Stadt Chemnitz sollte aufgrund des Klimawandels und der zunehmenden extremen Wetterereignissen wie Hitze- und Trockenperioden neben dem Anschluss an die Fernwärme auch der Anschluss an die Fernkälte geprüft werden.

Für die erforderliche Kälteleistung ist die Anbindung an das Fernkältenetz der eins energie in sachsen GmbH & Co.KG zu untersuchen oder ggf. zu fordern.

Außerdem sollte geprüft werden, ob die Dachflächen solargeeignet sind.

E-Mobilität

Umweltanforderungen der Stadt und wachsende Mobilitätsbedürfnis ihrer Bürger zu erfüllen, erfordert neue Infrastrukturen. Sie zu errichten und zielgerichtet zu gestalten, ist eine der Herausforderungen, die unsere Städte zu Vorreitern von Zukunftstechnologien machen - Zukunftstechnologien wie der Elektromobilität. Sie leistet einen effektiven Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen, weil sie keine Rußpartikel ausstoßen. Kommt der Strom zum Tanken aus Wasserkraft, Wind- oder Sonnenenergie, fahren Elektroautos besonders umweltfreundlich. Damit kommen Elektroautos völlig ohne CO₂-Emissionen aus.

Insbesondere die Stadt profitiert davon, denn innerhalb des im Klimabündnisses strebt Chemnitz bis 2050 eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes auf 2,5 Tonnen pro Einwohner und Jahr an.

Da die Europäische Kommission plant die Elektromobilität strategisch voranzutreiben, ist das Thema angesichts der aktuellen Entwicklungen auf diesem Gebiet auch in der Stadt Chemnitz auf der Tagesordnung.

Im Rahmen des Konzeptes „Elektromobilität für die Stadt Chemnitz“ gilt es insbesondere die dafür benötigte Infrastruktur weiter aufzubauen und in die Projekte der Stadtentwicklung zu integrieren.

Zur Realisierung dieses Ziels ist gerade der vorliegende B-Plan im Zentrum der Stadt ein wichtiger Standort für Ladesäulen für Elektrofahrzeuge. Zum einen liegt das Plangebiet in einer exponierten Lage in der Innenstadt mit Einkehr und Einkaufsmöglichkeiten, zum anderen ist es gut erreichbar.

Seit März 2013 wurde bereits in der Stadt eine Anzahl an Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Betrieb genommen.

Im Sinne des weiteren schrittweisen Ausbaus der notwendigen Infrastruktur für die Elektromobilität in Chemnitz ist auch im B-Plangebiet „Getreidemarkt“ eine Fläche für die Aufstellung einer Ladesäule, möglicherweise im Bereich von Parkplätzen, vorzuhalten.

Zur konkreten Einordnung von derartigen Flächen ist mit dem Umweltamt Rücksprache zu halten.

Seitens der anderen Abteilungen des Umweltamtes gibt es zum vorliegenden Vorentwurf keine Einwände bzw. Hinweise.

Dr. Thomas Scharbrodt

Tsu

C

**B-Plan Nr. 94/03 "Getreidemarkt" – Ihr Schreiben vom 16.01.2017:
Städtebauliche Studie / Fortführung des B-Plan-Verfahrens**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das mit o. g. Schreiben ausgereichte städtebauliche Konzept als Grundlage für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wird durch das Grünflächenamt grundsätzlich bestätigt.

Allerdings dürfte die mit 2017 dargestellte Entwicklungsstufe unrealistisch sein. Eine schrittweise Umsetzung der bis 2030 dargestellten Planungsabsichten erscheint jedoch auch aus Sicht des Amtes 67 begründet.

Derzeit befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine vom Amt 67 verwalteten städtischen Flächen und eine Neuausweisung von öffentlichem Grün ist auf der Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Konzepte mit der Fortschreibung des B-Planes nicht begründet. Die Neugestaltung von Plätzen am Getreidemarkt und an der Börnichsgasse steht in Übereinstimmung mit bisher ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Baugrundstücke.

Im Plangebiet befindet sich prägender und erhaltenswerter Baumbestand, dessen weitgehende Einbeziehung in die Planung befürwortet wird.

Auf der Grundlage einer Bestandserfassung (Baumart; Kronen- und Stammdurchmesser) sind im B-Plan die tatsächlichen Erhaltungsmöglichkeiten auch unter Beachtung der vorhandenen und geplanten Höhenverhältnisse zu prüfen. Das betrifft insbesondere die Erhaltungsfestsetzung von Bäumen im Bereich der geplanten Platzgestaltung Börnichsgasse. Des Weiteren sollte der Erhalt der beiden Platanen-Reihen im Bereich Rosenhof (Hochhaus/Ärztelhaus) Beachtung finden.

Wenn das B-Planverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, bildet die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz in Verbindung mit dem Sächsischen Naturschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Juli 2013 die Grundlage für erforderliche Ersatzmaßnahmen für nicht zu erhaltenden Baumbestand.

Um weitere Einbeziehung in die Planung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Börner