

**STADT CHEMNITZ**  
**GEMARKUNG SCHLOSSCHEMNITZ**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.13/02**

**Wohngebiet**  
**Gottfried-Keller-Straße**

**Flurstück:**  
**214/61**

**BEGRÜNDUNG**

Satzung

Fassung vom Februar 2014

## **Inhaltsverzeichnis**

### **B E G R Ü N D U N G**

#### **1 TEIL I - GRUNDLAGEN**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
  - 1.1.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes
  - 1.1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
  - 1.1.3 Geologie, Bodenbeschaffenheit, Naturschutzobjekte, Topographie, Hydrologie, Klima, potentielle natürliche Vegetation, Flora, Fauna
  - 1.1.4 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 1.1.5 Derzeitige Nutzungsstruktur des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes
  - 1.1.6 Nutzungsstruktur in der Umgebung
  - 1.1.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
  - 1.1.8 Altlasten/Kampfmittel/Altbergbau
  - 1.1.9 Plangrundlage
- 1.2 Höherrangige und überörtliche Planungen
  - 1.2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
  - 1.2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan
- 1.3 Planungsanlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

#### **2. TEIL II – STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

- 2.1 Planinhalt
  - 2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)
  - 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)
  - 2.1.3 Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB)
  - 2.1.4 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen (§9 (1) Nr.2 BauGB und §9 (1) Nr.4 BauGB)
  - 2.1.5 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 BauGB)
  - 2.1.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 12, Nr, 13) / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr.21 BauGB)
  - 2.1.7 Grünordnerische Festsetzungen
  - 2.1.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 2.1.9 Nutzungsverträglichkeiten
- 2.2 Erschließung
  - 2.2.1 Verkehrserschließung
  - 2.2.2 Abwasserentsorgung
  - 2.2.3 Versorgung mit Wasser, Gas, Strom
  - 2.2.4 Fernmeldeeinrichtungen, Abfallentsorgung
  - 2.2.5 Brandschutz
- 2.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 2.3.1 Darstellung des Eingriffs und der Auswirkungen

#### **3. TEIL III - UMSETZUNG DER PLANUNG:**

- 3.1 Umsetzungszeitraum
- 3.2 Kosten

## 1 Teil I - GRUNDLAGEN

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

#### 1.1.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt zentral in Chemnitz im Stadtteil Schloßchemnitz, südlich der Klinik für Innere Medizin, Herz- und Gefäßerkrankungen.

Das Gebiet ist im Norden durch die Gottfried-Keller-Straße mit angrenzender zweigeschossiger Wohnbebauung mit Satteldach in Zeilenbauweise begrenzt. Im Süden schließt sich die Rückseite von einem Geschossbau an das Areal an. Zwischen diesem langem Gebäude und dem Plangebiet befindet sich direkt angrenzend ein kleiner Spielplatz.

Westlich befindet sich am Rande einer Kleingartenanlage die Sportanlage des VfB Fortuna Chemnitz. Hier ist eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge unmittelbar vor dem Vereinsgebäude am Ende der Gottfried-Keller-Straße vorhanden, der gleichzeitig zum Parken genutzt wird. Dieser Teilabschnitt der Gottfried-Keller-Straße ist, nach Abschluss des Verwaltungsverfahrens und der entsprechenden Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Chemnitz am 10.06.2013, als Wendehammer zur Ortsstraße seit 11.08.2013 bestandskräftig gewidmet. Östlich schließt sich an das Vorhabensgebiet eine dichte Bebauung in Doppelhausform an. Auch diese ist in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach ausgeformt.

Die nähere Umgebung ist durch die nördlich gelegenen großflächigen Erholungsflächen des Kūchwaldparks sowie die Flächen des Crimmitschauer Waldes um den Ratsbach geprägt. Diese sind leicht zu Fuß innerhalb von wenigen Minuten zu erreichen. Auch zur Verbindung dieser Grünanlagen mit der Wohnbebauung schließt an die Wendeanlage der Gottfried-Keller-Straße ein Fußweg an, der direkt zur Beyerstraße führt.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 6.541 m<sup>2</sup>.

#### 1.1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Flurstück 214 / 61, der Gemarkung Schloßchemnitz. Innerhalb des Geltungsbereiches werden durch den Vorhabensträger Teile des Flurstückes 214 / 61 an angrenzende Anwohner verkauft. Dies umfasst einen Teil der Einfahrt an der Grenze zum Flurstück 214 / 33. Ebenfalls wird ein ca. 4,6 m breiter Streifen südlich des Flurstückes 214 / 33 genanntem angefügt. Zum Grundstück 214f wird zudem möglicherweise ein 10 m breiter Streifen parallel zum Grundstück zugefügt.

#### 1.1.3 Geologie, Bodenbeschaffenheit, Archäologie, Naturschutzobjekte, Topographie, Hydrologie, Klima, potentielle natürliche Vegetation, Flora, Fauna

Geologie, Bodenbeschaffenheit, Archäologie:

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich des B-Plangebietes im Erzgebirgischen Becken. Kleinräumig wird der östliche Teil dem westlichen Chemnitzer Terrassenriedel und der westliche Teil dem Borna-Siegmarder Hūgelgebiet zugeordnet.

Der Boden im gesamten Plangebiet entspricht nicht mehr seinem ursprünglichem Zustand, da die natürlichen Bodenverhältnisse durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Rückbau mit Verfüllungen) mehr oder weniger stark verändert sind. Im Plangebiet dominieren dementsprechend anthropogen überprägte Bodenformen. Gemäß bodenökologischer Konzeptkarte

der Stadt Chemnitz ergibt sich Folgendes: der Boden besteht aus natürlichen Substraten anthropogener Prägung in Siedlungs- und Industriegebieten.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, für das keine Radonprognosewerte ermittelt werden konnten, in dem aber möglicherweise erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 200 Bq/m<sup>3</sup> und bei bestehenden Gebäuden bei 400 Bq/m<sup>3</sup>. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen.

Aus dem digitalen Geologischen Messtischblatt Blatt Chemnitz, Nr. 5143, Ausgabe 2010 des LfULG sind ungefähr auf der Westhälfte des Plangebietes oberflächlich anthropogene Auffüllungen bekannt. In der weiteren Planung wird empfohlen, aufgrund der Geländevornutzung durch inzwischen rückgebaute Wohnbebauung und dem Vorhandensein oberflächiger anthropogener Auffüllungen standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 in jeder Bauparzelle und im Erschließungsbereich durchzuführen. Die Bohrarbeiten sind vor Bohrbeginn im LfULG, Abteilung Geologie nach § 4 Lagerstättengesetz anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende gem. § 5 Lagerstättengesetz an das LfULG zu senden.

Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfinden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Naturschutzobjekte:

Innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Objekte des Landschafts- oder Naturschutzes nach geltenden Naturschutzgesetzen. Innerhalb des Plangebietes existieren einzeln stehende Altbäume wie Ahorne und Birken, die nach Chemnitzer Baumschutzsatzung geschützt sind.

Geländeverhältnisse, Topographie:

Das Gebiet besitzt kaum topographische Besonderheiten. Es befindet sich in einer Höhenlage von ca. 315 m ü. NN und steigt leicht nach Osten an.

Hydrologie:

*Oberflächengewässer*

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Die nächsten Fließgewässer sind der Ratsbach (in ca. 500 m nordwestlicher Entfernung) und der Pleißenbach (ca. 600 m südlicher Entfernung). Diese fern gelegenen Oberflächengewässer nehmen nur eine untergeordnete Bedeutung für die Planung ein. Ein oberflächiger Abfluss und eine Versickerung der Niederschläge sind auf der unversiegelten Flurstücksfläche ungehindert möglich.

#### Grundwasser

Die Grundwasserspeisung erfolgt durch Niederschlagseinwirkung. Die Fließrichtung des Grund- und Oberflächenwassers ist entsprechend der allgemeinen Oberflächengestalt nach Südosten zum Pleißenbach zu erwarten. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Klima:

Das Gebiet befindet sich im Übergangsbereich eines Gartenstadt/Stadtrand-Klimatops zum Stadt-Klimatop. Zudem beeinflussen zusätzlich das Wald-Klimatop des Crimmitschauer Waldes sowie das Grünanlagen-Klimatop des KÜchwaldparkes die lufthygienische und klimatische Situation im Plangebiet. Das Gebiet besitzt dementsprechend in der unmittelbaren Nachbarschaft einen hohen Grünanteil und wird gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt. Trotzdem sollten aus klimaökologischer Sicht Maßnahmen zur Erhöhung des Grünanteils, wie die Schaffung von Vegetationsflächen und der Erhalt von Großbäumen angestrebt werden. Diese Ziele leiten sich aus dem Landschaftsplan Chemnitz ab.

Laut dem Landschaftsplan (2001) ist das großräumige Klima im Raum Chemnitz mit einer langjährigen Jahresmitteltemperatur von ca. 7,7°C als kühl anzusehen. Jedoch stieg die Jahresmitteltemperatur im Zeitraum von 2001 bis 2008 auf 9°C (Integriertes Klimaschutzprogramm der Stadt Chemnitz). Die Niederschläge betragen seit 2001 im Mittel 899 mm pro Jahr (Integriertes Klimaschutzprogramm der Stadt Chemnitz).

#### Potentielle natürliche Vegetation (pnV):

Als potentielle natürliche Vegetation wird für den beschriebenen Standort in den Karten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ein dichtes Siedlungsgebiet beschrieben, womit sich aber keine Planaussagen in Bezug auf den Standort ableiten lassen. In unmittelbarer Nähe zum Gebiet schließt die Fläche des KÜchwaldparkes und Teile des Crimmitschauer Waldes als hochkolliner Eichen-Buchenwald an. Diese Aussagekraft kann durchaus auf das Bebauungsplangebiet angewendet werden, da diese sich kaum 100 m entfernt befinden und keine grundsätzlich verschiedenen Umweltverhältnisse besitzen.

#### Flora:

Derzeit befinden sich auf der Fläche selbst nur wenige Gehölze. Ein paar wenige Birken sowie eine Pappel und ein Berg-Ahorn bilden dabei den ältesten und nach der Chemnitzer Baumschutzsatzung zu schützenden Bestand. Jüngere Pflanzungen an wilden Rosen, Holunder und Berg-Ahornen im Zentrum sowie eine abwechslungsreiche Pflanzung auf einer Böschung im Norden mit einer Kiefer, einer Pappel sowie kleineren Gehölzen sind die Ausnahme.

Entlang der Südgrenze ist zudem ein dichter, heckenartiger Aufwuchs von Berg-Ahornen zu nennen. Er stellt ein Lebensraum für heckenbewohnende Arten dar. Dieser ist durch Stockausschlag hervorgegangen. Dessen Einschätzung fällt relativ schwer, da die einzelnen Stämme auf einer Linie stehen und kaum zweifelsfrei einem einzelnen Baum zuzuordnen sind. Der Stockausschlag ist ca. 20 Jahre alt. Die stärksten Hölzer besitzen einen BHU von 0,45 m und sind folglich allein nicht nach der Chemnitzer Baumschutzsatzung geschützt. Da zumeist aber drei bis zehn solcher Hölzer mit Einzelumfängen von 0,1 m bis 0,45 m zu einem ehemaligen Stock zugerechnet werden können ergibt sich, dass der Schutzstatus durch das addieren der Einzelstämme erreicht wird. Somit ergäbe es sich, dass die Hecke aus ca. 15 vielstämmigen, nach Chemnitzer Baumschutzsatzung geschützten Bäumen besteht.

Der Großteil der Fläche ist mit einem artenarmen Rasen bedeckt. Dieser wurde nach dem Abriss der ehemals dort stehenden Gebäude angesät und kontinuier-

lich gemäht. Ein besonderes Entwicklungspotential ist für diesen aber nicht zu nennen.

Angaben zu geschützten Pflanzenarten liegen nicht vor und wurden nicht kartiert.

Der derzeitige Baumbestand ist in nachfolgender Tabelle erfasst:

#### Gehölze im Geltungsbereich

| Nr | Art                     |                  | Stamm ø [cm] | Krone ø [m] | Anmerkung                             | Geschützt nach Chemn. Baumschutzsatzung |
|----|-------------------------|------------------|--------------|-------------|---------------------------------------|---|
| 1  | Betula pendula          | Sand-Birke       | 40           | 6           |                                       | ja                                      |
| 2  | Betula pendula          | Sand-Birke       | 50           | 9           |                                       | ja                                      |
| 3  | Populus nigra 'Italica' | Pyramiden-Pappel | 70           | 8           |                                       | ja                                      |
| 4  | Pinus cembra            | Zirbel-Kiefer    | 12           | 5           | teilweise abgestorben                 | nein                                    |
| 5  | Betula pendula          | Sand-Birke       | 45           | 9           |                                       | ja                                      |
| 6  | Betula pendula          | Sand-Birke       | 55           | 9           |                                       | ja                                      |
| 7  | Acer pseudoplatanus     | Berg-Ahorn       | 55           | 11,5        | teilweise abgestorben                 | ja                                      |
| 8  | Acer pseudoplatanus     | Berg-Ahorn       | 15+19        | 9           | starke Schädigung des Stammes, Gruppe | ja                                      |
| 9  | Acer pseudoplatanus     | Berg-Ahorn       | 9+8          | 9           | starke Schädigung des Stammes, Gruppe | ja                                      |

#### Fauna

Das temporäre Auftreten von allgemein in der Stadt Chemnitz vorkommenden Arten wie der Amsel (*Turdus merula*), dem Grünfink (*Carduelis chloris*) oder der Elster (*Pica pica*) - alle besonders geschützt nach BNatSchG - kann in diesem Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Besonderen Anlass zur Vermutung des Vorhandenseins einer Elster gibt ein Nest dieser Vogelart im Baum Nr. 7. Da dieses im Zuge der Fällungsarbeiten entfernt werden muss, sind die Fällarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen und die Untere Naturschutzbehörde vor der Durchführung einzubeziehen sowie eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

#### 1.1.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Innerhalb mehrerer Bestandsaufnahmen wurde untersucht, inwieweit durch das Vorhaben gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen wird, Verbotstatbestände durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können oder Ausnahme- beziehungsweise Befreiungsmöglichkeiten gemäß BNatSchG zu prüfen sind.

Bei den Begehungen am 06.03.2013 und 18.04.2013 wurde der Baumbestand untersucht. Dabei konnten keine Grundlagen festgestellt werden, die Verbotstatbestände im Sinne von § 44 (1) BNatSchG auslösen würden. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Chemnitz vom 14.

Januar 2013 ist für die Aufstellung jedes Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese kann sich im vorliegenden Verfahren auf eine Untersuchung des Gehölzbestandes beschränken, da nur für diese Verbotstatbestände im Sinne von § 44 (1) BNatSchG nicht auszuschließen sind. (Stellungnahme Umweltamt, SG Naturschutz, 14.01.2013).

Nach § 44 BNatSchG ist die Zerstörung der Niststätten besonders geschützter Vogelarten (BArtSchV) verboten. Da der vorhandene Baum Nr.7 mit dem Elsternest nicht erhalten werden kann, bedarf es gemäß § 67 BNatSchG vor der Beseitigung einer Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG, die bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

Ein weiterer Verdacht auf, durch den Bebauungsplan auslösende, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden bei den Begehungen nicht erkenntlich. Das Vorkommen von Arten wurde zusätzlich um eine "worst-case"-Betrachtung erweitert. Die Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung von Fledermäusen sehr unwahrscheinlich ist, da keine geeigneten Strukturen und potentielle Habitate im Plangebiet vorhanden sind. Ähnliches gilt für die meisten in Chemnitz vorkommenden Vogelarten. Letztendlich konnte festgestellt werden, dass zumeist nur häufig in Chemnitz vorkommende Arten mit einem breiten Standortspektrum, wie die Ringeltaube (*Columba palumbus*) oder die Amsel (*Turdus merula*) im Plangebiet dauerhaft als Nist- und Brutvogel vorkommen können. Eine Beeinträchtigung während der Brut kann dadurch ausgeschlossen werden, indem keine Gehölze während der Brutzeit gefällt werden. Problematisch ist das potentielle Vorkommen von Höhlenbrütern wie der Blau- (*Parus caeruleus*) oder Kohlmeise (*Parus major*). Deren Nistmöglichkeiten können durch die Fällung der Gehölze verloren gehen. Bei den Begehungen wurden keine Anhaltspunkte vorgefunden, die ein Vorhandensein solcher Höhlen vermuten ließen. Ein Vorhandensein dieser Habitate kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.

#### 1.1.5 Derzeitige Nutzungsstruktur des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes

Auf der Bebauungsplanfläche befindet sich keine Bebauung. Die Freiflächen sind als Rasenflächen angelegt und werden als Liegewiese etc. nur sporadisch genutzt. Angrenzend an das Grundstück 214/33 befindet sich eine Zufahrt zu einem Pkw-Stellplatz. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Grünflächen von den angrenzenden Anwohnern als gestaltete Gartenflächen genutzt. Ein Verkauf der Flächen an die entsprechenden Nutzer ist vorgesehen.

#### 1.1.6 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Das Plangebiet wird an drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen, die sich wie folgt darstellen:

- nördlich Geschosswohnungsbauten in Zeilenstruktur mit Satteldach aus den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts
- östlich dichte, zweistöckige Einfamilienbebauung in Doppelhausform der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts mit Satteldach
- im Westen grenzt die Sportanlage des VfB Fortuna Chemnitz mit anschließenden Kleingärten an
- im Süden Geschosswohnungsbau aus den 90ern des 20. Jahrhunderts.

Die Gottfried-Keller-Straße ist nördlich des Bebauungsplangebietes gelegen und führt im Westen zur Leipziger Straße.

Nahe des B-Plangebietes sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten in ausreichender Zahl vorhanden und fußläufig innerhalb von 5 min erreichbar. Beispielsweise sind Lebensmitteldiscounter in der Paul-Jäkel-Straße, in der Bergstraße oder an der Leipziger Straße in angemessener Reichweite vorhanden.

In weniger als 5 Gehminuten erreicht man im Norden des Baugebietes den Crimmitschauer Wald sowie den KÜchwaldpark als Naherholungsgebiete der Stadt Chemnitz. Ebenfalls ist in gleicher Richtung die Klinik für Innere Medizin, Herz- und Gefäßkrankungen sowie das Eissport- und Freizeitzentrum in kurzer Distanz gelegen.

Die Umgebung des Plangebietes ist sowohl in der Bebauung als auch in der Nutzung als sehr vielgestaltig und recht abwechslungsreich sowie gut durchgrünt einzustufen.

Es sind mehrere Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs per Fuß in wenigen Minuten vom Planungsgebiet aus zu erreichen. Dies sind beispielsweise die Bus-Haltestellen "Altendorfer Straße" und "Küchwaldring". Letztere ist an der Leipziger Straße gelegen und bindet die Linie 21 vom Chemnitz-Center über die Zentralhaltestelle bis nach Ebersdorf an.

#### 1.1.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das zu beplanende Flurstück 214 / 61 befindet sich im Eigentum der Grundstücks- und Gebäudewirtschaftsgesellschaft mbH, Clausstraße 10/12, 09126 Chemnitz.

Im Bereich des Planungsvorhabens können sich Vermessungs- oder Grenzmarken befinden, die nach § 6 (1) des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) nicht in ihrer Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigt werden dürfen.

#### 1.1.8 Altlasten/Kampfmittel/Altbergbau

Konkrete Anhaltspunkte zum Vorhandensein von Altlasten, Kampfmitteln sowie möglichem Altbergbau sind im Plangebiet nicht bekannt. Ein Auffinden von Kampfmitteln im Plangebiet kann aber nicht ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist im Sächs. Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsfläche gemäß §2 (6) BBodSchG i.V.m. §3 (1) BBodSchV registriert. (Stellungnahme Umweltamt, SG Altlasten, Bodenschutz, 14.01.2013)

Der Boden im gesamten Plangebiet entspricht nicht mehr seinem ursprünglichen Zustand, da die natürlichen Bodenverhältnisse durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Rückbau mit Verfüllungen) mehr oder weniger stark verändert sind.

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht nach § 20 SächsDSchG.

#### 1.1.9 Plangrundlage

Die Planung erfolgt auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes mit eingetragenen Flurstücksgrenzen vom Vermessungsbüro Dietel aus Flöha, Februar 2013. Dieser ist im Lagesystem GK / RD 83 und im Höhensystem HN (76) aufgenommen.

### 1.2. **Höherrangige und überörtliche Planungen**

#### 1.2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungs- und Regionalplan in ihrer derzeit gültigen Fassung treffen für das zu beschreibende Plangebiet keine speziellen Aussagen.

Grundsätzlich werden folgende Aussagen getroffen:

- Gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen ist die Stadt Chemnitz als Oberzentrum ausgewiesen und der Gebietskategorie Verdichtungsraum zugeordnet. Danach sind neben einem vielfältigen und ausreichendem Arbeitsplatzangebot auch die Wohn- und Lebensbedingungen durch die notwendige Neuausweisung von Wohnbauland sowie eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes zu verbessern.
- Die Siedlungsentwicklung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Der Entstehung, Verfestigung und Ausweitung von Splittersiedlungen ist entgegenzuwirken. Vorrang hat die Erneuerung, Abrundung und maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers.
- Beachtung ist den Belangen von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege zu geben.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Flächennutzungsplan:

Die Stadt Chemnitz besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet ist hier als Wohnbaufläche gemäß § 1(1) Nr.1 BauNVO ausgewiesen. Die Planung von Siedlungswohnungsbau leitet sich somit aus dem Flächennutzungsplan ab.

Westlich sind die Flächen des Sportplatzes und der Kleingartenanlagen als Grünflächen ausgewiesen. Die weitere angrenzende Bebauung ist als Wohnbaufläche markiert.

Landschaftsplan:

Im derzeit gültigen Landschaftsplan der Stadt Chemnitz, Stand Februar 2001, als ökologischer Begleitplan zum Flächennutzungsplan, liegt die zur Überplanung vorgesehene Fläche in der Raumeinheit Chemnitz - Mitte.

Als wesentliches Leitbild zur Entwicklung von Natur und Landschaft für das Plangebiet wird die Erhöhung des Grünflächenanteils, insbesondere durch grünordnerische Maßnahmen im Siedlungsbereich zur Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen, zur Verbesserung des Stadtbildes und der städtischen Erholungsnutzung sowie zur Verbesserung des Wasserhaushaltes durch erhöhte Interzeption und Verdunstung genannt. Von besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind hier die vielen kleinen Biotopstrukturen, die wichtige Funktionen als Trittsteinbiotope darstellen, zu übernehmen.

### 1.3 **Planungsanlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Vor dem Hintergrund des dynamischen Stadtumbauprozesses wurden im November 2006 insgesamt 6 auf der Fläche befindliche Wohnblöcke abgerissen, da für diese Wohnform die Nachfrage stetig sinkt und der Sanierungsbedarf nicht im Einklang mit der erzielbaren Nutzungen stand. Das Areal wurde dabei eingeebnet, eingesät und lag seitdem brach. Der Abriss wurde auch mit der Möglichkeit einer neuerlichen Bebauung vorgenommen.

In der Folgezeit wurde die Fläche in das Konzept "Nachhaltiger Siedlungswohnungsbau" der Stadt Chemnitz aufgenommen. Darin wird das besondere Potential des Gebietes herausgehoben und in die Kategorie Wiederbebauung mit Siedlungswohnungsbau als vorrangig geeignet eingeordnet.

Das innerstädtische Baulandpotential kann dazu beitragen die Stadtstruktur durch eine Konzentration auf die städtische Innenentwicklung zu stabilisieren.

Mit dem Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern soll und kann ein wichtiger Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage dieser Wohnformen geleistet werden.

Hiermit wird auch ein Leitsatz des Agenda-Dokuments zur nachhaltigen Stadtentwicklung mit Leben erfüllt, der besagt, dass sich die Stadt um die Erhaltung vorhandener Infrastruktur bemüht und die Nutzung und Entwicklung der bestehenden Strukturen den Vorrang vor einer Neuerschließung hat.

Die bisherige Gleichverteilung der Standorte in Bestands- und Planungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan soll unter wirtschaftlichen wie ökonomischen Gesichtspunkten vorrangig in aktivierungsfähige Siedlungsgebiete im Bestand gelenkt werden. In Übereinstimmung mit der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die bis zum Jahr 2020 auf eine Flächeninanspruchnahme im Verhältnis von 3 : 1 der Innen- zur Außenentwicklung orientiert, sollen im Stadtgebiet von Chemnitz zukünftig etwa 75 % der neuen Eigenheime im Bestand oder auf Brachen entwickelt werden.

Die Etablierung von Wohneigentum im innenstadtnahen Bereich, trägt einerseits zur Verbesserung des Stadtbildes bei und bietet andererseits den Bauherren die Möglichkeit, privates Eigentum mit städtischen Qualitäten, wie kurze Wege, kulturelle Vielfalt und die Nähe zu Angeboten des Gemeinwesens und des täglichen Bedarfs, zu verknüpfen.

Im November 2012 wurde durch die GGGmbH ein Antrag auf Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Baubauungsplan als rechtliche Verbreiterung der Wohnbebauung auf dem Flurstück 214 / 61 gestellt. Am 15. Februar folgte daraufhin der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 / 02 mit dem Planungsziel der Errichtung von bis zu 10 Einfamilienhäusern im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

## **2. Teil II – STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

### **2.1 Planinhalt**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die beabsichtigte Nutzung als Eigenheimstandort und Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen. Somit ist die Nutzung der Gebäude, neben dem vorwiegenden Wohnen, als die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Es wird damit eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung auch in Hinblick auf die das Plangebiet umgebende Nutzungsstruktur ermöglicht.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Diese Festsetzung zielt auf den Schutz der Wohnfunktion ab.

Zulässig sind bis zu acht Wohngebäude in Einzel- oder Doppelhausform. Weitere Nutzungen nach Nr. 1 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 4 BauNVO nach Antrag zulässig. Dabei ist der Durchführungsvertrag entsprechend anzupassen und zu aktualisieren.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) in Verbindung mit § 9 (2) BauGB)

#### Begründung

Durch die Festsetzung des Gebietes als allgemeine Wohnbaufläche wird eine verträgliche Nutzung ausgewiesen, die sich an bereits vorhandene Nutzungen des Umfeldes anpasst. Die Festsetzungen der Einzel- und Doppelhäuser dienen der Ordnung des Bebauungsplangebietes und der Einbindung der baulichen Anlagen in das Umfeld, im Besonderen im Anschluss an die unter Denkmalschutz stehende Einzel- und Doppelhaussiedlung.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

Die GRZ ist mit 0,3 festgelegt. Die geplante Dichte der Bebauung ist damit kleiner als die Wohnbaudichte in der näheren Umgebung. Eine nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50% wird ausgeschlossen.

Die umgebende Bebauung ist sowohl durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldach im Osten und durch Gartenlauben in Dauerkleingärten im Westen geprägt.

In den Baufeldern WA 1 und WA 5 wird die Traufhöhe mit 7,5 m (Traufhöhe) als Höchstmaß über der mittleren Höhe des am betreffenden Grundstück anliegenden Abschnittes der Verkehrsfläche festgelegt. Als Dachform sind Flach- bzw. leicht geneigte Pultdächer mit maximal 30 cm Dachüberstand zulässig. Als maximal zulässige Neigung des Pultdaches wird ein Winkel von 15° festgesetzt. Andere Dachaufbauten als Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen, Luft-Wärme-Tauscher und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien werden ausgeschlossen.

Die Dächer der Häusern in den Baufeldern WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Traufen der Gebäude zwingend in gleicher Höhe von 6,0 m auszubilden. Außerdem sind sie mit 15° geneigten Pultdächern in Richtung NNW, also mit der Traufe entlang der Baulinie auszuführen.

Die mittleren Höhen des am betreffenden Grundstückes anliegenden Abschnittes der Verkehrsflächen beziehen sich in den Baufelder WA 1 bis WA 4 auf die Gottfried-Keller-Straße und das Baufeld WA 5 auf die private Erschließungsstraße.

Für die Dachdeckungen von Carports, Garagen und Nebenanlagen gelten die Festsetzungen der Hauseindeckungen. Für alle Carports, Garagen und Nebenanlagen gilt eine maximale Dachneigung von 15°.

Die für die Häuser festgesetzten maximalen Traufhöhen dürfen auch von Carports, Garagen und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Für die Neubebauung wurden zwingend zwei Vollgeschosse festgelegt.

#### Begründung

Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Bebauung in die städtebauliche Umgebung einzubinden. Eine minimale Höhe der Häuser ist durch die Festsetzung auf zwei Vollgeschosse geschaffen. Die maximale Traufhöhe orientiert sich an der Firsthöhe der umgebenden Häuser, abzüglich 1,5 m, sodass mögliche Pultdächer mit maximal 15 % Dachneigung die bestehenden Häuser nicht maßgeblich überragen. Die Form der Dächer wurde festgesetzt um ein modernes Wohnfeld mit harmonischer Gestalt zu schaffen, welches sich in die Umgebung einpasst, jedoch einen selbstständigen Charakter besitzt. Außerdem soll mit der GRZ von 0,3 der Anteil der zukünftig versiegelten Flächen minimiert und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt verringert werden. Ein Ausschluss der möglichen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO ist

notwendig, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Festsetzung der zwingenden Anzahl der Vollgeschosse dient der Einhaltung einer minimalen Gebäudehöhe. Somit ist gewährleistet, dass das Bebauungsgebiet einen einheitlichen Charakter erhält.

### 2.1.3 Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB)

Es ist eine Bebauung in offener Bauweise für das Plangebiet festgelegt.

#### Begründung

Diese Festlegung ergibt sich aus der offenen Bauweise der angrenzenden Bebauung. Weiterhin wird damit einer Forderung des Landschaftsplanes entsprochen, der für diese Fläche ein Gebiet mit hoher Klimarelevanz ausweist und die Schaffung von Vegetationsflächen und den Erhalt von Großbäumen anstrebt.

### 2.1.4 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen (§9 (1) Nr.2 BauGB und §9 (1) Nr.4 BauGB)

Die Baugrenzen dienen der Festsetzung der Lage der Wohngebäude im Grundstück und wurden im Hinblick auf den Erhalt wesentlicher Teile des vorhandenen Baumbestandes im Baugrundstück ausgewiesen.

Weiterhin soll durch die festgesetzten Baugrenzen eine Bebauung im vorderen bzw. straßennahen Bereich der Grundstücke erfolgen, um einen Teil des Gehölzbestandes auf den benachbarten Grundstücken vor Beeinträchtigung zu schützen.

Die Baulinien parallel zur Gottfried-Keller-Straße dienen der Ausrichtung der Gebäudefronten an dieser Linie. Damit soll die vorgegebene Bauflucht der bestehenden denkmalgeschützten Bebauung eingehalten und fortgesetzt werden.

Carports, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Verkehrsfläche und Carport / Garage ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. In dem Baufeld WA1 kann der Mindestabstand von Gebäuden zur Straße 0,5 m betragen und im Baufeld WA2 sind Stellplätze auch westlich über die Baugrenze zulässig, wenn dies der städtebaulichen Integration der Gebäude und Nebenanlagen mit der geplanten Schallschutzmauer dient.

Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen in den Grundstücken WA 1 bis WA 4 sind von der Gottfried-Keller-Straße aus anzulegen.

Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze anzuordnen. Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Eine Überschreitung ist im Baufeld WA 2 und WA 4 westlich sowie im Baufeld WA 3 östlich möglich um die Stellplätze mit der Schallschutzwand bzw. der Einmündung der privaten Straße zu integrieren. Zwischen verbindenden Verkehrsfläche und Carport / Garage / Stellplatz ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Im Bereich des festgesetzten Baumbestandes ist die Einordnung von Zufahrten, Leitungen und Nebenanlagen im Wurzelbereich der Bäume (an dem auf dem Boden projizierten Kronendurchmesser zuzüglich 1,5 m) nicht zulässig.

#### Begründung

Damit wird eine Integration der geplanten Bebauung in den Bestand vorgenommen und eine unsachgemäße Anordnung von Gebäuden und Nebenanlagen ausgeschlossen. Der festgesetzte Mindestabstand von 5 m zwischen Verkehrsfläche und Carport / Garage ist angemessen, sodass genügend Platz für einfahrende Autos besteht und dass Besucher in der Einfahrt parken können.



### 2.1.5 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsflächen festgelegt. Die Hauptschließung des Gebietes mit allen Medien erfolgt in den Verkehrsflächen. Die Grundstücke WA 1 und WA 2 werden medienseitig direkt von der Gottfried-Keller-Straße aus erschlossen.

Die geplante, private Straße wird als in zwei Richtungen abzweigender Weg von der Gottfried-Keller-Straße aus, mit Hilfe einer Gehwegüberfahrt, ausgeführt. Die Ausrundungsradien sind für den Bemessungsfall Lkw vorgesehen, sodass der Anlieferverkehr und Baustellenfahrzeuge in das Plangebiet einfahren können. Somit ist ausreichend Verkehrsraum in der Zufahrt gewährt. Die einmündende Straße ist insgesamt auf eine Breite von 5,5 m festgesetzt. Dies ergibt sich daraus, dass für die Fahrbahn eine Breite von 5,0 m vorgesehen ist sowie 0,25 m beidseits der Straße für die anliegende Randgestaltung. Die Querstraße besitzt eine Gesamtbreite von 4,5 m, hier 4 m Fahrbahn und 0,25 m beidseitige Randgestaltung. Das Parken von Fahrzeugen ist, im Bereich der privaten Straße entlang der Querstraße parallel zum Baufeld WA 5, nicht gestattet. Entlang der hineinführenden Stichstraße zwischen den Baufeldern WA 3 und WA 4 müssen aufgrund der Fahrbahnbreite keine Park- oder Halteverbote ausgewiesen werden. Die Oberfläche wird entgegen dem Grünordnerischen Fachbeitrag als vollversiegelte Verkehrsfläche ausgebaut, um die Straße ausreichend befestigen zu können, die Abfallbehälter leichter an die Gottfried-Keller-Straße zu bringen und die Sicherheit zu gewährleisten.

Weiterhin wird die Verbindung zwischen Gottfried-Keller-Straße und Beyerstraße erhalten, da der Fußweg nicht verändert wird.

#### Begründung

Die Verkehrsraumgestaltung innerhalb des Wohngebietes erfolgt auf der Grundlage der "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" Ausgabe 2006 (RASt). Zum einen ist durch geplante Verkehrsfläche ausreichend Verkehrsraum für die Ein- und Ausfahrt in die Grundstücke gewährt, zum anderen muss nur wenig Fläche neu versiegelt werden.

Durch die Einfahrten zu den Baufeldern WA 1, WA 2, WA3, WA 4 sowie durch die Einmündung zur privaten Erschließungsstraße entfallen nur wenige Parkplätze an der Gottfried-Keller-Straße. Durch die neu entstehenden Parkmöglichkeiten in den Einfahrten zu den Grundstücken entstehen ausreichend Besucherstellplätze. Durch die Integrierung der Grundstückszufahrten WA 3 und WA 4 an die Einmündung der privaten Erschließungsstraße wird der Bestand an Parkplätzen nur in geringem Maß beansprucht. In der Planzeichnung wird dies verdeutlicht.

### 2.1.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 12, Nr, 13) / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr.21 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Gas, Strom, Telekom und Abwasser erfolgt über die Gottfried-Keller-Straße. Die Medien der Gebäude der Baufelder WA 1 und WA 2 werden direkt von der öffentlichen Straße und jene der Baufelder WA 3 bis WA 5 über die private Straße erschlossen. Ausnahme bildet die Abwasserentsorgung. Die Grundstücke der Baufelder WA 1 und WA 2 sowie das westliche Grundstück des Baufeldes WA 5 entwässert direkt an die bestehende Abwasserleitung in den Grundstücken.

Die Abwasserleitung verläuft als Mischwasserkanal.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten in der Gottfried-Keller-Straße gesichert.

Auf der privaten Erschließungsstraße wird Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes der Stadt Chemnitz (ASR) sowie Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gewährt.

Außerdem ist in einem 3,0 m breiten Korridor entlang der vorhandenen Abwasserleitung im Westen des Bebauungsplangebietes Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers ESC festgesetzt. Die festgesetzte Fläche des Geh- und Fahrrechts umfasst die Befugnis der Herstellung, Unterhaltung und Nutzung der privaten Verkehrsfläche für die genannten Begünstigten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Energie in Sachsen, des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz (ESC), der Telekom Deutschland GmbH (Telekom) und der Anwohner, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu erhalten.

Begründung

Durch diese Festsetzungen wird die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes gewährleistet und die Erhaltung der Leitungen sicher gestellt. Ebenfalls ist mit der Festsetzung der Geh- und Fahrrechte gewährleistet, dass Anwohner und der Abfallentsorgungsbetrieb notwendige Rechte besitzen. Diese Rechte sind durch Eintragung in das Grundbuch zu sichern.

2.1.7 Grünordnerische Festsetzungen

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

Es wird festgesetzt, dass die innerhalb der Baugrundstücke befestigten Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind. Sie sind in unversiegelter oder teilversiegelter Form mit mindestens 20% Fugen- bzw. Porenanteil auszubauen. Geeignete wasserdurchlässige Materialien sind z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengitterplatten Öko- und Drainpflaster oder Schotterrasen.

Begründung:

Der wasserdurchlässige Ausbau der Zufahrten, Stellplätze und Fußwege stellt eine Vermeidungsmaßnahme im Sinne des § 1a (2) BauGB i.V. m. §18 (1) BNatSchG zum Teilerhalt einzelner Bodenfunktionen und zur Teilversickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken dar. Die Nutzungsfähigkeit der Flächen ist kaum eingeschränkt und die Kosten für Anlage und Pflege dieser Flächen ist unter Mitbetrachtung der geringeren Abwasserbewirtschaftungskosten unwesentlich höher als bei voll versiegelten Flächen. Damit werden mögliche Beeinträchtigungen durch den Eingriff in den Boden verringert.

In den Grundstücken sind zu den Gebäuden Regenwasserrückhaltungen mit einem Mindestrückhaltevermögen von 3 m<sup>3</sup> vorzusehen. Das Wasser ist somit gedrosselt aus den Zisternen in die angeschlossene Kanalisation abzugeben.

Begründung

Diese Maßnahme mindert die Einleitmenge des anfallenden Regenwassers zum Zeitpunkt von Regenereignissen und kann somit die Beanspruchung der Entwässerung entlasten.

Hinweis:

Grundsätzlich ist es gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. (Vegetationsperiode) abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Weiterhin dürfen zum Fällzeitpunkt keine Vögel in den Gehölzen nisten, da ansonsten ein Verbotstatbestand gemäß §44 (1) Nr. 1 BNatSchG vorliegt.

Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB in

Verbindung mit Pkt. 8.4 des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz (Rechtsverordnung))

Zur Sicherung und Reinhaltung der Luft sind im gesamten Plangebiet feste-fossile Brennstoffe zur Raumheizung und Bereitung von Warmwasser auszuschließen.

Begründung:

Die Festsetzung ist erforderlich, um den Feinstaubausstoß durch das Verbrennen fester fossiler Brennstoffe zu reduzieren und die Qualität der Umwelt zu verbessern.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Wirkungen zutreffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lärm orientieren sich an der Schalltechnischen Untersuchung. (Anlage 2)

Es ist entlang der Wendeanlage eine Lärmschutzwand vorzusehen, deren Bemessung sich an einem maximalen Mittelungspegel von 50 dB(A) orientiert. Sie muss mindestens 3 m hoch und insgesamt 35 m lang sein sowie ein Schalldämm-Maß von 25 dB oder besser besitzen. Die Mauer ist gemäß Planzeichnung entlang der Grenze in einem Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Ortsstraße herzustellen. Diese Wendeanlage wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 10.06.2013 öffentlich gewidmet. Diese ist seit 11.08.2013 bestandskräftig.

Für die Gestaltung der Mauer sind folgende Festsetzungen zu beachten und in den Durchführungsvertrag aufzunehmen:

- Materialien: die Ansicht der Mauer ist zu 2/3 nach Vorgabe und zu 1/3 frei gestaltbar herzustellen
- für die Wand ausgeschlossene Materialien sind Metall, Kunststoff, erdverfüllte Gabionen, Betonpflanzelemente
- für die farbliche Gestaltung der Mauer sind die gleichen RAL-Farbwerte wie für die Gestaltung der Fassaden zu nutzen.
- Sofern sie dem Schallschutzmaß gerecht werden, können in dem frei gestaltbaren Anteil der Mauer Fenster integriert werden. Auf die Verwendung von durchsichtigen oder spiegelnden Glaselementen ist zu verzichten.
- die Integrierung der Grundstückszufahrten WA 1 und WA 2 in die Schallschutzwand ist zulässig. Dabei sind die technischen Bestimmungen zum Schalldämm-Maß einzuhalten und die Einbindung in den Wendehammer mit dem Tiefbauamt der Stadt Chemnitz abzustimmen. Es sind beispielsweise keine nach außen in den Wendehammer auskragenden Tore o. ä. zu verwenden.
- für eine Begrünung der Mauer ist aus folgenden Pflanzen auszuwählen:

Pflanzenauswahlliste ("Mauerbegrünung"):

|                             |   |                          |
|-----------------------------|---|--------------------------|
| Actinidia kolomikta         | - | Amur-Strahlengriffel     |
| Akebia quinata              | - | Fingerblättrige Akebie   |
| Hydrangea petiolaris        | - | Kletter-Hortensie        |
| Lonicera caprifolium        | - | Jelängerjelieber         |
| Lonicera periclymeum        | - | Waldgeißblatt            |
| Parthenocissus tricuspidata | - | Dreispitzige Jungfernebe |
| Parthenocissus quinquefolia | - | Wilder Wein              |

Beide Teile der Lärmschutzwand sind in gleicher Oberfläche und mit einer harmonischen Ansicht herzustellen.

Bei Einordnung der Bebauung an der nördlichen Baugrenze WA 1 kann die vorgesehene Lärmschutzwand auch mit der Baukonstruktion (Wohngebäude) ver-

bunden sein, wenn diese dem Schalldämm-Maß entspricht und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Haus gewährleistet werden.

#### Begründung

Die Errichtung der Mauer dient dem Schutz der anschließenden Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigung und zur Sicherung einer hohen Wohnqualität. Durch das geplante Schallschutzbauwerk können die Orientierungswerte für die Freifläche für das Bebauungsgebiet gewährleistet werden. Die Vorgaben zur Herstellung der Mauer dienen der Integration in den Bestand und der hochwertigen Gestaltung des Wohnumfeldes. Der Verzicht auf durchsichtige und spiegelnde Materialien dient der Vermeidung von Vogelkollision. Eine Einbindung der Zufahrten durch Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu regeln soll eine unsachgemäße Umsetzung vermeiden.

Außenbauteile auf den besonders durch Lärmentwicklung des Sportplatzes belasteten Gebäudeseiten sind so auszubilden, dass das resultierende bewertete Schalldämm-Maß den Anforderungen der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI 2719 genügt.

Auf den West- und Nordseiten der Baukörper der Baufelder WA1 und WA2 sind Fenster mit einer SSK 2 oder besser vorzusehen. Die Größe der Fenster zur gesamten Außenwandfläche des Raumes darf 40% nicht überschreiten.

#### Begründung

Vor allem die oberen Stockwerke der Gebäude der Baufelder WA 1 und WA 2 könnten trotz Schallschutzmauer durch Lärm beeinflusst werden. Durch die Festsetzung sollen Bewohner der Gebäude vor Beeinträchtigungen bewahrt werden.

#### Anpflanzen und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB und §9 (1) Nr.25b BauGB)

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach §9 (1) Nr. 25b BauGB:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand (siehe dazu Gehölze im Geltungsbereich unter 1.1.3), von dem die zu erhaltenden Großgehölze festgesetzt wurden.

Ein Teil des Bestandes unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz. Diese Gehölze sind, soweit durch die geplante Bebauung möglich, zur Erhaltung festgesetzt (Vermeidungsmaßnahme). Für den geschützten Einzelbaumbestand, der mit der Planung nicht zu erhalten ist, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz zu erbringen.

Die planzeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nachbarbäume sind bei der Planung und Umsetzung entsprechend der Baumschutzsatzung zu erhalten und im gesamten Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich vor Beschädigung zu schützen. Die Bestimmungen der DIN 18920 sind in Verbindung mit der RAS-LP 4 zu beachten.

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Arten gemäß der Pflanzenauswahlliste "Bäume" mit der Mindestpflanzqualität 12 - 14 cm Stammumfang am festgesetzten Standort zu ersetzen.

#### Begründung:

Im B-Plan wurden die Bäume, gemäß § 9 (1) 25b BauGB, zur Erhaltung festgesetzt, deren Sicherung vorrangig der Bewahrung eines dem Standort gemäßen Stadtbildes sowie der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen und deren

Sicherung aus dem derzeit eingeschätzten Zustand in Verbindung mit den geplanten Baugrenzen sinnvoll und möglich erscheint.

Die festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen dienen der Verbesserung des Naturhaushaltes und der Gestaltung eines hochwertigen Wohnumfeldes sowie dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Es sollen Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden. Die Pflanzung der Bäume wirkt sich unter anderem positiv auf den Schutz des Bodens, auf die Regulierung des Wasserhaushaltes, die Frischluftversorgung, die CO<sub>2</sub>-Bindung, das Lokalklima, die biologische Vielfalt und die räumliche Gestaltung aus.

Weiterhin wurden nur die Bäume festgesetzt, die mit der geplanten Bebauung auch sicher erhalten werden können.

Dem Grundstücksbesitzer ist freigestellt, wie mit dem heckenartigen Aufwuchs aus Stockausschlag im Südwesten des Plangebietes zu verfahren ist. Sollte der Gehölzbestand der Hecke teilweise oder vollständig gerodet werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen und deren Genehmigung einzuholen.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Als Gestaltungsmaßnahme und zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Baumfällungen wurden Neupflanzungen von Gehölzen im Baugebiet festgelegt. Die Artenauswahl für das Plangebiet ist den Pflanzenauswahllisten der folgenden textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche, gemäß GRZ = 0,3, ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste ("Bäume") oder ein Nuss- oder Obstbaum als Hochstamm, Stu 12-14, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Grundstücken bereits enthaltene und durch andere Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Pflanzfläche von 6 m<sup>2</sup> vorzusehen und zu begrünen.

Begründung:

Diese Maßnahme dient der Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes und trägt zur Gestaltung eines hochwertigen Wohnumfeldes bei. Zusätzlich soll durch die Pflanzung die Funktion des Naturhaushaltes stabilisiert werden und Lebensraum für Flora und Fauna entstehen.

Pflanzenauswahlliste (Bäume):

|                     |   |                   |
|---------------------|---|-------------------|
| Acer campestre      | - | Feld-Ahorn        |
| Acer platanoides    | - | Spitz-Ahorn       |
| Acer pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn        |
| Betula pendula      | - | Sand-Birke        |
| Carpinus betulus    | - | Hainbuche         |
| Fagus sylvatica     | - | Rot-Buche         |
| Fraxinus excelsior  | - | Gewöhnliche Esche |
| Malus sylvestris    | - | Wild-Apfel        |
| Prunus avium        | - | Vogel-Kirsche     |
| Pyrus communis      | - | Wild-Birne        |
| Quercus robur       | - | Stiel-Eiche       |
| Tilia cordata       | - | Winter-Linde      |
| Ulmus x Hybride     | - | Resista-Ulme      |

Es sind geschnittene Hecken gemäß der Artenauswahl ("Hecken") in einer 2,0 m breiten Pflanzfläche entlang der Plangebietsgrenze zu pflanzen. Diese sind gemäß Planzeichnung zwischen Gehweg und Baulinie von den Grundstückseigentümern anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Hecken selbst kön-

nen schmaler oder breiter als die Pflanzfläche sein. Sie muss aber der Grundstücksgrenze zugeordnet sein. Zudem muss ein Pflanzabstand von 0,5m zum öffentlichen Verkehrsraum eingehalten werden. Die Äste der Hecken dürfen zu keiner Zeit in die Verkehrsflächen (Gehwege und Zufahrten) hineinragen. Die Hecke in der Parzelle WA 1 kann von der Pflanzenauswahlliste abweichen. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Der Pflanzabstand und die Breite der Hecke soll je nach Gehölzart in guter Praxis erfolgen und eine dichte Struktur erzeugen. Die Höhe der Hecken ist in den Parzellen WA 2, WA 3 und WA 4 maximal 1,5 m, um den offenen Charakter des Gebietes zu erhalten. In der Parzelle WA 1 kann die Hecke auch höher sein. Diese Hecken sind durchgängig mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten zu pflanzen und so anzulegen, dass sie den anliegenden Fußweg nicht in seiner Funktion beeinträchtigen.

Für die Hecken ist aus folgender Liste auszuwählen ("Hecken"):

|                                |   |                          |
|--------------------------------|---|--------------------------|
| Acer campestre                 | - | Feld-Ahorn               |
| Carpinus betulus               | - | Hainbuche                |
| Crataegus monogyna             | - | Eingrifflicher Weißdorn  |
| Crataegus laevigata            | - | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare 'Atrovirens' | - | Immergrüner Liguster     |
| Ribes alpinum 'Schmidt'        | - | Alpen-Johannisbeere      |

Hinweis: Bei Bauarbeiten im Bereich der in der Planzeichnung gemäß BauGB §9 (1) 25b geschützten bzw. zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insbesondere die DIN 18920 sowie die RAS LP4 zu beachten.

Gehölzrodungen sind grundsätzlich außerhalb der gesetzlich angenommenen Vegetationsperiode (Zeitraum vom 01.März bis 30.September) durchzuführen.

#### Begründung

Die Pflanzung und die Erhaltung von Gehölzen dient der Gestaltung eines hochwertigen Wohnumfeldes, der Wahrung eines dem Standort entsprechenden Stadtbildes sowie dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft.

### 2.1.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt II getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für eine positive Gestaltung des Stadtbildes erforderlich.

#### Gestaltung der Dachdeckung

Zulässige Dachformen sind Flach- bzw. leicht geneigte Pultdächer mit max. 30 cm Dachüberstand. Die Dachneigung für Pultdächer werden auf max. 15° festgesetzt. Die Traufhöhe der Baufelder WA 1 und WA 5 wurde mit 7,5 m als Höchstmaß über der mittleren Höhe des am betreffenden Grundstück anliegenden Abschnittes der Verkehrsfläche festgelegt.

Die Traufen der Häuser in den Grundstücken der Baufelder WA2, WA3 und WA4 sind zwingend in gleicher Höhe von 6,0 m auszubilden. Außerdem sind sie mit 15° geneigten Pultdächern in Richtung NordNordWest, also mit der Traufe entlang der Baulinie zu decken.

Die mittleren Höhen des am betreffenden Grundstückes anliegenden Abschnittes der Verkehrsflächen beziehen sich in den Baufelder WA 1 bis WA 4 auf die Gottfried-Keller-Straße und das Baufeld WA 5 auf die private Erschließungsstraße.

Als Dachdeckung von Pultdächern sind nur anthrazitfarbige Bedeckungen erlaubt, die sich in den Dachdeckungen der umgebenden Bebauung wiederfinden. Folgende Farben werden festgesetzt: RAL 7012, 7015, 7016, 7026.

Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen, Luft-Wärme-Tauscher und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind mit der Dachneigung mitlaufend zu installieren. Andere Dachaufbauten werden ausgeschlossen.

#### Begründung

Diese Farbtöne finden sich in den Dachdeckungen der umgebenden Bebauung wieder. Somit wird die Bebauung in das Umfeld integriert. Die Festsetzungen zu den Anlagen sowie den Formen und Neigungen auf und an Dächern dient dem selben Interesse. Die Festsetzung der Dachart, -höhe und -neigung dient der Integration der geplanten Bebauung in das Kulturdenkmal "Stiftung Heim". Die angrenzenden Wohnhäuser besitzen eine ähnliche Traufhöhe. Somit bleibt eine wesentliche Eigenart der Siedlung erhalten. Die Neubebauung imitiert dabei aber nicht bestehendes, sondern erhält einen eigenen Charakter und eine eigene Identität.

#### Gestaltung der Fassadenoberfläche und -farbigkeit

Die Gebäudehülle ist mindestens zu 2/3 zu verputzen.

Dazu sind folgende Beigetöne zu verwenden: RAL 1001, RAL 1002, RAL 1013, RAL 1014 sowie RAL 1015. Dies betrifft auch die Schallschutzwand, Garagen und Nebenanlagen.

#### Begründung

Die festgesetzte Gestaltung dient der Wahrung des Stadtbildes und der Integration der Neubebauung in den Bestand. Die Farbwahl orientiert sich an dem Bestand. Es wurden ausschließlich zurücktretende Farben festgesetzt um das Denkmalensemble "Stiftung Heim" nicht zu beeinträchtigen.

### 2.1.9 Nutzungsverträglichkeiten

Durch die geplante Bebauung entsteht kein städtebaulicher Nutzungskonflikt. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der vorhandenen Bebauung ist nicht zu erwarten.

#### Lärmschutz:

Für das Plangebiet gelten die schalltechnischen Orientierungswerte für den Straßenverkehrslärm gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 40/45dHB(A).

Als Vorbelastung für das Plangebiet sind die Geräuschbelastungen durch den Trainings- und Spielbetrieb des nahe gelegenen Sportplatzes zu nennen. Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung zu den Auswirkungen der Lärmentwicklung durch den Sportplatz wurde festgestellt, dass eine Schallschutzwand an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes vorzusehen ist. Durch diese Maßnahme ergibt sich, dass der Orientierungswert für Freiflächen, durch die geplante Schallschutzmauer, für das gesamte Baugebiet gewährleistet werden kann. Infolgedessen verbessert sich auch die Belastung durch Lärm von der Sportanlage auf die hinter dem Bebauungsplangebiet gelegene Wohnnutzung.

Außenbauteile auf den besonders durch Lärmentwicklung des Sportplatzes belasteten Gebäudeseiten sind so auszubilden, dass das resultierende bewertete Schalldämm-Maß den Anforderungen der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI 2719 genügt.

Bei dem Betrieb der Beleuchtungsanlage des Sportplatzes in den Abendstunden kommt eine Flutlichtanlage zum Einsatz. Diese kann durch ihre Nähe bis in das Plangebiet wirken und zu duldbaren Beeinträchtigungen führen. Es kann davon

ausgegangen werden, dass sie meist nur in den Wintermonaten und selten nach 22.00 Uhr genutzt wird.

Es können aber selbst bei Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte subjektiv empfundene Beeinträchtigungen auftreten, die mit der Nutzung des Sportgeländes einhergehen.

Klima/Luft:

Durch die Umsetzung der Planung wird sich die klimatische Situation nicht grundlegend verändern. Es werden zwar offene Grünflächen reduziert, aber auch neue, das Klima begünstigende, Strukturen wie Gehölze geschaffen. mit einer geplanten aufgelockerten und 2-geschossigen Bebauung mit einer GRZ von 0,3 ist die Erhaltung von größeren Gartenlandflächen zu erwarten. Es wird damit die hohe klimarelevante Funktion erhalten.

Zur Sicherung der Reinhaltung der Luft sind feste Brennstoffe zur Raumheizung und zur Bereitung von Warmwasser im Plangebiet auszuschließen.

#### 2.1.10 Flächenbilanz der Neuplanung

| Flächen   | Größen Bestand (Anteil)             | Größen Planung (Anteil)             |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Gesamtfläche des Baugebietes [ $A_{ges}$ ]  | 6.541,0<br>(100,0%)                 | 6.541,0 m <sup>2</sup><br>(100,0 %) |
| davon Flächen in Baufeldern [ $A_{bau}$ ]   |                                     | 2.633,0 m <sup>2</sup><br>(40,3 %)  |
| davon nicht öffentliche Verkehrsfläche [ $A_v$ ]  | 0,0 m <sup>2</sup><br>(0 %)         | 444,0 m <sup>2</sup><br>(6,8 %)     |
| davon private Grundstücksfläche [ $A_{gr} = A_{ges} - A_v$ ]                                    |                                     | 6.097,0 m <sup>2</sup><br>(93,2 %)  |
| davon überbaute Grundstücksfläche / Nettobaulandfläche [ $A_{ü} = A_{gr} \times GRZ_{0,3}$ ]    | 0,0 m <sup>2</sup>                  | 1.829,0 m <sup>2</sup><br>(28,0 %)  |
| davon nicht überbaute / überbaubare Grundstücksfläche [ $A_n = A_{gr} \times (1 - GRZ_{0,3})$ ] | 6.541,0 m <sup>2</sup><br>(100,0 %) | 4.268,0 m <sup>2</sup><br>(65,3 %)  |
| davon max. versiegelbare Fläche [ $A_{vs} = A_v + A_{ü}$ ]                                      | 0,0 m <sup>2</sup><br>(0,0 %)       | 2.273,0 m <sup>2</sup><br>(34,8 %)  |

## 2.2. Erschließung

### 2.2.1 Verkehrerschließung

Durch den Kraftverkehr wird das Areal über die Gottfried-Keller-Straße erschlossen, die direkt in die Leipziger Straße mündet. Hier kommt es allerdings durch den hohen Parkdruck der umliegenden Wohnbebauung sowie des Sportplatzes und der anliegenden Seniorenresidenz zur Beanspruchung der Gehwege als Parkplatz, sodass nur wenig Platz für die Fahrbahn selbst übrig bleibt.

Die Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt für alle Grundstücke von der Gottfried-Keller-Straße, bzw. über die angelegte private Erschließungsstraße. Diese führt in das Gebiet hinein und erschließt die Parzellen sackgassenartig. Ausnahmen bilden dabei die Baufelder WA1, WA 2, WA 3 und WA4, die von der Gottfried-Keller-Straße aus erschlossen werden. Die Anträge der Erlaubnis zur Herstellung einer Zufahrt sind von den Grundstücksbesitzern selbst einzuholen. Die Gottfried-Keller-Straße ist zum einen Anliegerstraße, führt aber gleichzeitig auch zum angrenzenden Sportplatz. Davon sind aber keine für Wohngebiete belastende Beeinträchtigungen zu erwarten. Die private Erschließungsstraße wird

aufgrund der geringen Belegungsdichte im Mischsystem geplant. Die Eckausrundungen der Zufahrt entsprechen den Erfordernissen für Lkw.

Die Zufahrten zu den Stellplätzen in die Grundstücke sind von den Grundstücksbesitzern selbst anzulegen. Jene für das Baufeld WA 5 sind von der privaten Verkehrsfläche aus zu erschließen. Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen in den Grundstücken WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind von der Gottfried-Keller-Straße aus anzulegen. Auf jedem Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze anzuordnen. Garagen, Stellplätze und Carports sind dabei nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Ausnahme davon bilden die Baufelder WA 3 und WA 4. Für die Integrierung der Einfahrten mit der Einmündung können Stellplätze sowie deren Zufahrten bis an die private Straße reichen, diese aber nicht überschreiten. Zwischen der Verkehrsfläche und Carport, Garage, Stellplatz ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Diese Festsetzung dient der Schaffung von Besucherstellplätzen.

### 2.2.2 Abwasserentsorgung

#### Schmutzwasser

Für die Entwässerung des Plangebietes bestehen Anschlussmöglichkeiten an die im öffentlichen Straßenbereich vorhandenen Mischwasserkanäle. Das gesamte Baugebiet wird in diese Entwässerung eingeleitet. Für die Baufelder WA1 und WA2 sowie das westliche Grundstück im Baufeld WA 5 besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die durch das Plangebiet verlaufende Abwasserleitung innerhalb der privaten Grundstücke.

#### Oberflächenwasser

Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt über den in der Privatstraße neu zu verlegenden Mischwasserkanal. In den Grundstücken sind zu den Gebäuden Regenwasserrückhaltungen mit einem Mindestrückhaltevermögen von 3 m<sup>3</sup> vorzusehen. Das Wasser ist somit gedrosselt aus den Zisternen in die angeschlossene Kanalisation abzugeben. Diese Maßnahme mindert die Einleitmenge des anfallenden Regenwassers zum Zeitpunkt von Regenereignissen und kann somit die Beanspruchung der Entwässerung entlasten.

### 2.2.3 Versorgung mit Wasser, Gas, Strom

Die Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Strom ist gesichert.

Die Erschließung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Strom und Gas erfolgt im Norden von der Gottfried-Keller-Straße aus. Die Parzellen in den Baufeldern WA 3, WA 4 und WA 5 werden über die private Straße erschlossen.

Das Medium Fernmeldung wird ebenfalls von Norden über die Gottfried-Keller-Straße sowie in Abzweig entlang der neu geplanten privaten Straße erschlossen.

Der Grundschutz mit Löschwasser kann mit 48 m<sup>3</sup> / h abgesichert werden. Für die Entnahme sind zwei Hydranten im Umkreis von 300 m vorhanden.

### 2.2.4 Fernmeldeeinrichtungen, Abfallentsorgung

Das Gebiet wird fernmeldetechnisch über die private Erschließungsstraße bzw. die Gottfried-Keller-Straße erschlossen.

Die Abfallentsorgung richtet sich nach den abfallrechtlichen Bestimmungen aus der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Chemnitz in der jeweils gültigen Fassung.

Der Müllstandort ist auf dem jeweiligen Grundstück einzuordnen. Am Tag der Abfallentsorgung sind die Abfallbehälter der Grundstücke WA 5 an der einmündende private Straße nahe der Gottfried-Keller-Straße so aufzustellen, dass diese den Verkehr nicht behindern. Die Grundstücke WA 1 bis WA 4 stellen die Abfallbehälter am Tag der Abholung an die dem Grundstück zugeordneten Einfahrten. Diese sind nach Entleerung zeitnah zurückzuschaffen. Die dauerhafte Aufstellung im Verkehrsraum ist nicht zulässig.

### 2.2.5 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf kann nach Aussage der eins energie Sachsen mit 48 m<sup>3</sup>/h aus dem öffentlichen Wassernetz über vorhandene Hydranten in der Gottfried-Keller-Straße gedeckt werden.

Die Befahrung der Planstraße hinsichtlich Querschnitt und Aufbau wird gewährleistet und für die Feuerwehr ausreichend dimensioniert.

Die Bewegungsfläche der Feuerwehr mit Anschluss zu Hydranten kann an dem Wendehammer der Gottfried-Keller-Straße bzw. der Kreuzung selbiger Straße und der Tannenstraße gewährleistet werden. Der maximale Abstand diesen zugeordneten Flächen zu den Gebäuden beträgt ca. 100 m.

## 2.3 **Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### 2.3.1 Darstellung des Eingriffs und der Auswirkungen

Die geplante Überbauung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Kapitel 2.1.10 Flächenbilanz der Neuplanung aufgelistet. Sie sieht eine Fläche für privaten Verkehr von 444 m<sup>2</sup> (6,8% - Prozentangaben beziehen sich auf die Gesamtfläche des Baugebietes) vor. Daneben sind 2.633 m<sup>2</sup> (40,3%) als Baufelder ausgewiesen. Bebaubar sind jedoch nur 1.829,0 m<sup>2</sup> (28,0%), da eine GRZ von 0,3 festgesetzt ist. Folglich können höchstens 2.273,0 m<sup>2</sup> (34,8%) versiegelt werden, sofern die maximale GRZ beansprucht wird. Dem gegenüber ergibt sich, dass mindestens 4.268,0 m<sup>2</sup> (65,3%) der Fläche von Bebauung freigehalten wird.

#### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird mit Einzelhäusern mit angegliederten Hausgärten bebaut, die der privaten Erholung dienen. Die Bebauung dient zu Wohnzwecken. Die vorhandene öffentliche Erholungsfunktion bleibt erhalten, da mit der geplanten Bebauung die fußläufige Durchgängigkeit nicht beeinflusst wird. Die Nutzung der Freifläche wird bislang ohnehin kaum angenommen.

Durch den Spiel- und Trainingsbetrieb der Sportanlage kommt es zu Geräuschbelastungen, die aber durch eine zu planende Schallschutzwand zu verringern sind. Es wurde durch eine schallschutztechnische Untersuchung festgestellt, dass durch diese schallabsorbierende Wand der Orientierungswert für die Freiflächen gewährleistet werden kann. Infolgedessen verbessert sich auch die Belastung durch Lärm von der Sportanlage auf die hinter dem Bebauungsplangebiet gelegene Wohnnutzung.

Auswirkungen vom Baugebiet sind nur in Form von Lärm zu erwarten. Das betrifft weitestgehend den Lärm, der durch normales Wohnen entsteht. Aufgrund der gegenüber dem Istzustand größeren Bebauungsdichte wird sich dieser Lärmpegel erhöhen und sich auf das Niveau der bereits umgebenden Bebauung einstellen. Eine zweite Lärmquelle geht von dem zu erwartenden, leicht erhöhten Pkw-Verkehr aus. Die Erschließungsstraße wird bereits für eine Wohnstraße genutzt. Eine wesentliche Erhöhung der Belastung ist allerdings nicht zu erwarten.

## Schutzgut Pflanzen und Tiere

### Fauna

Im Geltungsbereich sind im Rahmen dieser Untersuchung augenscheinlich keine formal relevanten Lebensräume der Tierwelt vorhanden. So konnten keine Fledermäuse, Amphibien oder nach FFH- geschützte Vogelarten nachgewiesen werden, deren Lebensraum wesentlich vom Geltungsbereich abhängig ist. Ein sporadisches Vorhandensein allgemein im Stadtgebiet vorkommender Vogelarten wie Amsel oder Elster kann nicht ausgeschlossen werden. Diese sind nach BNatSchG geschützt. Unter Berücksichtigung der im B-Plan zu erhaltenden Gehölze kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Brutvögel im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Durch die Neupflanzung von Gehölzen und der Errichtung von baulichen Anlagen entstehen außerdem neue Lebensräume für Vögel, Insekten u. ä.

Die Durchführung von Rodungsarbeiten sollte entsprechend § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden, andernfalls ist eine Ausnahmegenehmigung der UNB einzuholen. Dies Bezieht sich im Besonderen auf den Baum Nr. 7 mit einem vorhandenen Elsternest. Die zur Fällung beauftragte Firma sollte darüber informiert werden, dass beim Fällen Funde von Tieren dem Gutachter oder dem Auftraggeber zu melden sind, um diese ggf. fachgerecht bergen und umsetzen zu können.

### Flora

Im Geltungsbereich befinden sich acht Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 50 cm. Diese sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz geschützt. Davon werden vier Gehölze gemäß § 9 (1) 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich hierbei um drei Sand-Birken sowie eine Pyramiden-Pappel. Zusätzlich wird eine Zirbel-Kiefer zusätzlich zum Erhalt festgesetzt, deren Stammumfang kleiner als 50 cm ist. Im Zuge der Erschließung ist die Fällung zweier Berg-Ahorne im Zentrum des Geltungsbereiches (Ifd. Nr. 8 und 9) notwendig. Diese besitzen einen Stammdurchmesser von insgesamt 34 cm bzw. 17 cm und sind somit durch die Baumschutzsatzung geschützt. Beide sind im Stammbereich bereits stark geschädigt.

Zwei weitere Fällungen werden im Zuge der Bebauung der Grundstücke notwendig. Entlang der Gottfried-Keller-Straße müssen eine unter die Schutzsatzung fallende Sand-Birke (Ifd. Nr. 6) sowie ein Berg-Ahorn (Ifd. Nr. 7) gefällt werden. Dies ergibt sich daraus, dass die vorgegebene Bauflucht der bestehenden Gebäude entlang der öffentlichen Straße eingehalten werden muss und somit die Bebauung unausweichlich beide Gehölze erheblich im Wurzelraum beschädigt. Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz werden für geschützte Gehölze dadurch Neupflanzungen von Ersatzbäumen notwendig. Zur Minimierung des Eingriffes in den Gehölzbestand werden die Gehölze mit der Baumnummer 1, 2, 3, 4, 5 erhalten.

Die Einschätzung der Berg-Ahornhecke fällt relativ schwer, da die einzelnen Stämme auf einer Linie stehen und kaum zweifelsfrei einem einzelnen Baum zuzuordnen sind. Der Stockausschlag ist ca. 20 Jahre alt. Die stärksten Hölzer besitzen einen BHU von 0,45 m und sind folglich allein nicht nach der Chemnitzer Baumschutzsatzung geschützt. Da zumeist aber drei bis zehn solcher Hölzer mit Einzelmessungen von 0,1 m bis 0,45 m zu einem ehemaligen Stock zugerechnet werden können ergibt sich, dass der Schutzstatus durch das addieren der Einzelstämme erreicht wird. Somit ergäbe es sich, dass die Hecke aus ca. 15 vielstämmigen, nach Chemnitzer Baumschutzsatzung geschützten Bäumen besteht. Für eine Rodung der Berg-Ahornhecke ist folglich nach § 22 SächsNatSchG, in Verbindung mit der Chemnitzer Baumschutzsatzung, eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen und Ersatz zu leisten. Die Hecke wird durch den Bebauungsplan nicht förmlich festgesetzt. Somit ist eine Rodung nicht ausgeschlossen. Der ökologische Wert muss aber für eine Erteilung der Fällgenehmigung beachtet werden.

Weiterhin werden mit dem Eingriff verschiedene Biotopflächen aus der Gruppe der Siedlungsbiotope verändert. Dies betrifft insbesondere ca. 6.224 m<sup>2</sup> Grünfläche, 40 m<sup>2</sup> Gebüschvegetation sowie 277 m<sup>2</sup> gärtnerisch gestaltete und genutzte Flächen.

Flächen dieser beschriebenen Biotoptypen sind im Stadtgebiet und in der nahen Umgebung des Bebauungsplangebietes in ähnlicher Form anzutreffen. Mit der geplanten Bebauung werden Flächen mit einer Bepflanzung aus teilweise heimischen Laubgehölzen bzw. Hecken geschaffen. Die Beeinflussung wird aus diesem Grunde als gering bis mittel bewertet.

Die Festsetzungen zur Bindung sowie zum Anpflanzen von Gehölzen bilden das Minimum der herzustellenden Strukturen. Durch die zu den Häusern angegliederten Gartenflächen sind weitere Pflanzungen zu erwarten. Festgesetzt werden weitere Pflanzpflichten jedoch nicht um den Grundstücksbesitzer individuelle Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen.

#### Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung führt zu einer Neuversiegelung. Die geplante überbaute Fläche einschließlich der Verkehrsfläche beträgt höchstens 2.273,0 m<sup>2</sup> (34,8 %) der Gesamtfläche. Derzeit ist keine Versiegelung auf der Fläche vorhanden. Dies resultiert daraus, dass der einstige Gebäudebestand aus 6 Wohnblöcken abgebaut, die Fläche aufgefüllt und als Rasen gepflegt wurde.

Der Verlust des Bodens durch Bodenversiegelung und die begleitenden Beeinträchtigungen stellen eine Veränderung in dem Naturhaushalt dar und sind auf ein unbedingt erforderliches Minimum zu beschränken. Die Planung trifft mit den baulichen und grünordnerischen Festsetzungen Anordnungen, welche den Eingriff minimieren sollen. Dazu gehört die planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Fußwege sind wasserdurchlässig auszubauen. Des Weiteren wird die maximal zusätzliche neue Versiegelung in Höhe von 2.273 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen gemildert, die die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt stärken. Dies sind besonders die durch Neupflanzungen vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB gelten nach (1) Nr.1 in Verbindung mit (2) Nr.4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die Pflicht zum Ausgleich. Allerdings sind Eingriffe nach § 1a (1) bis (3) des BauGB zu vermeiden bzw. unvermeidliche Eingriffe zu minimieren.

#### Schutzgut Wasser

Durch den Oberflächenabfluss infolge einer Bebauung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Positiv wirken die Pflanzmaßnahmen, die zur Verbesserung der Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und die Verdunstung fördern. Die Minimierung der Oberflächenversiegelung und Ausbildung von Zufahrten und Kfz-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien stellt eine Vermeidungsmaßnahme von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes dar.

#### Schutzgut Klima/ Luft

Während der Baumaßnahme wird die Luftqualität im näheren Umfeld des Vorhabensstandortes durch baubedingte Staubentwicklung belastet.

Im B-Plan wird festgesetzt, dass auf die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung verzichtet wird. Damit kann eine zusätzliche Belastung der Umwelt vermieden werden.

Die kleinklimatischen Beeinträchtigungen, die sich durch die Bodenversiegelung und Gehölzrodungen ergeben, werden durch die neuen Baumpflanzungen vermindert. Es wird angenommen, dass nach Durchführung der Begrünungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft verbleiben.

#### Schutzgut Landschaftsbild (Stadtbild)

Innerhalb des Komplexes Stadtlandschaft ist das Baugebiet ein kleiner grüner Bereich in unmittelbarer Nähe zu den Grünflächen des Crimmitschauer Waldes und Küchwaldparkes, der an das Kulturdenkmal "Stiftung Heim" grenzt. Um das Wohngebiet besser in die Umgebung zu integrieren, werden Hecken in den Vorgärten entlang der Gottfried-Keller-Straße angepflanzt. Diese sind von den Grundstückseigentümern zu erhalten und zu pflegen. Weiterhin werden Gestaltungen der Dachdeckung und der Fassadenfarbigkeit festgesetzt. Außerdem wird zur Aufwertung des Gebietes, je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche, ein standortgerechter, einheimischer Laub-, Nuss- oder Obstbaum gepflanzt. Die in den Grundstücken enthaltenen Bäume werden angerechnet.

Es wird davon ausgegangen, dass nach Realisierung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) keine Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes verbleiben.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Durch die festgesetzte Gestaltung der Dachdeckung und der Fassadenfarbigkeit sowie dem Anpflanzen von Hecken und Bäumen entstehen keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende Kulturdenkmal "Stiftung Heim". Diese Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Integration des Planareals in das Kulturdenkmal.

#### Auswirkungen auf den Verkehr

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird zum einen von dem vorhandenen Erschließungsverkehr des Sportplatzes als auch dem Anliegerverkehr bestimmt. Somit ergeben sich keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Verkehrsverhältnisse. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der vorhandenen Wohnbebauung (durch bedeutend höheres Verkehrsaufkommen) ist ebenfalls nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf den baulichen Bestand

Auswirkungen auf die bestehende Bebauung und die Wohnbevölkerung sind nur in Folge von Lärm zu erwarten. Diese Auswirkungen wurden im Punkt 2.1.9 bereits beschrieben.

#### Immissionsschutz

##### Lärm

Auswirkungen vom Baugebiet sind nur in Form von Lärm zu erwarten.

Das betrifft den Lärm, der durch normales Wohnen entsteht. Aufgrund der gegenüber dem Istzustand größeren Bebauungsdichte wird sich dieser Lärmpegel erhöhen und sich auf das Niveau der bereits angrenzenden Bebauung einstellen.

Eine zweite Lärmquelle geht von dem zu erwartenden erhöhten Pkw-Verkehr aus. Die Erschließungsstraße ist bereits vorbelastet womit keine erhebliche Mehrbelastung zu erwarten ist. Außerdem ist die Erschließungsstraße eine Sackgasse mit Wendehammer, womit kein Durchfahrtsverkehr möglich ist. Positiv wird sich die Baumaßnahme auf die südöstlich des B-Plangebietes gelegene Bebauung auswirken, da durch die Schallschutzwand sowie die Bebauung selbst eine Abschirmung gegenüber dem Sportplatz, für die Wohnbebauung dahinter, entsteht.

## Luftverunreinigungen

Um Luftverunreinigungen durch kleinräumige Schadstoffanreicherungen zu vermeiden, werden feste fossile Brennstoffe zu Heizzwecken im Plangebiet ausgeschlossen.

### **3. Teil III - Umsetzung der Planung:**

#### 3.1 Umsetzungszeitraum

Mit der Umsetzung der Planung soll unmittelbar nach Vorliegen aller Genehmigungen begonnen werden. Die Erschließung erfolgt über den Investor. Es ist von der GGG mbH beabsichtigt, nach abgeschlossener Erschließung der Straßenanbindung mit Medienerschließung die Einzelgrundstücke unbebaut zu verkaufen.

#### 3.2 Kosten

Der Vorhabens- und Erschließungsträger wird die Maßnahme finanzieren. Die Straße bleibt in Privateigentum.

Die Verteilung der Kosten wurde bereits vorabgestimmt und erfolgt durch einzelne Verträge.

Der Stadt Chemnitz entstehen keine Kosten.