

**STADT CHEMNITZ
GEMARKUNG FURTH**

Bebauungsplan Nr.12/13

**Wohnpark
Glösaer Straße**

Flurstücke:

**Gemarkung Furth: 172/3 (teilweise), 172/6, 172/8, 174/7 (teilweise);
Gemarkung Hilbersdorf: 328/20, 328/21, 328/22, 328/49, 328/50**

B E G R Ü N D U N G

Satzungsfassung vom Februar 2014

Inhaltsverzeichnis

B E G R Ü N D U N G

1 TEIL I - GRUNDLAGEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- 1.1.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes
- 1.1.2 Geltungsbereich
- 1.1.3 Geländeverhältnisse, Topografie, Geologie, Bodenbeschaffenheit, Archäologie, Naturschutzobjekte, Hydrologie, potentielle Natürliche Vegetation (pnV) / Flora, Fauna, Klima, Landschaftsbild / Erholung, Lärm
- 1.1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes
- 1.1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung
- 1.1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
- 1.1.7 Altlasten/Kampfmittel/Altbergbau
- 1.1.8 Plangrundlage

1.2 Höherrangige und überörtliche Planungen

- 1.2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- 1.2.2 Flächennutzungsplan
- 1.2.3 Landschaftsplan

1.3 Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2 TEIL II – STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1 Planinhalt

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1.3 Bauweise
- 2.1.4 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Flächen der Nebenanlagen
- 2.1.5 Verkehrsflächen
- 2.1.6 Versorgungsleitungen
- 2.1.7 Grünordnerische Festsetzungen
- 2.1.8 Bauplanerische Festsetzungen
- 2.1.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.1.10 Nutzungsverträglichkeiten
- 2.1.11 Flächenbilanz der Neuplanung

2.2 Erschließung

- 2.2.1 Verkehrserschließung
- 2.2.2 Abwasserentsorgung
- 2.2.3 Versorgung mit Wasser und 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 Grobkostenermittlung

Anlage 1 Straßenplanung der privaten Verkehrsfläche

GRUNDLAGEN

1. TEIL I - GRUNDLAGEN

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Chemnitz in der Nähe des Waldgebietes Schneller Markt.

Es stellt sich als nach Süd/Südwest geneigter Hang dar und liegt innerhalb vorhandener Wohnbebauung.

Die Flurstücke des Baugebietes werden derzeit als Wochenendgrundstücke und Gärten genutzt. Das Flurstück 172/2 bildet die ehemalige Gärtnerei Stock. Diese wird nicht mehr als Wirtschaftsgärtnerei betrieben.

In den Erholungsgärten existiert eine Vielzahl von Gehölzen. Auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei befinden sich noch einige alte Gewächshäuser. Der Großteil der Fläche ist als Gärtnereibrache anzusprechen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 14.041 m².

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Glösaer Straße aus.

Die Glösaer Straße verläuft südlich des Plangebietes. Sie stellt eine innerstädtische Verbindungsstraße zwischen zwei Stadtteilen dar.

Südlich grenzt das Plangebiet an Gartengrundstücke. Im Osten und Westen schließen sich an die Vorhabensfläche Wohngrundstücke mit einer 1-2 geschossigen Bebauung an.

1.1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücke 172/3 (teilweise), 172/6, 172/8 und 174/7 (teilweise) der Gemarkung Furth sowie 328/20, 328/21, 328/22, 328/49 und 328/50 der Gemarkung Hilbersdorf. Die Flurstücke 328/49 und 328/50 waren bis vor kurzem noch als Flurstück 328/23 zusammengefasst. Der Geltungsbereich quert das Flurstück 172/3 mit Abschluss des Wendehammers. Dies ist der südliche Teil eines städtischen Grundstücks mit einer Länge von 44,3 m.

Der Geltungsbereich wird im Süden des Plangebietes im Bereich der privaten Erschließungsstraße gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um ca. 3 m entlang der Glösaer Straße in das Grundstück 174/7 eingerückt, da dieser Teil zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss in einem Sonderungsverfahren bearbeitet wurde. Während des Bauleitplanverfahrens wurde das Sonderungsverfahren abgeschlossen.

Im Gegensatz zur Planung aus dem Jahr 2010 ist nun das Flurstück 328/21 ebenfalls in den Bebauungsplan einbezogen. Es veränderte sich somit die Ostgrenze des Bebauungsplangebietes.

1.1.3 Geländeverhältnisse, Topografie, Geologie, Bodenbeschaffenheit, Archäologie Naturschutzobjekte, Hydrologie, potentielle natürliche Vegetation (pnV) / Flora, Fauna, Klima, Landschaftsbild / Erholung / Lärm

Geländeverhältnisse, Topografie:

Das Gebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Erzgebirgischen Beckens an der Geländeerhebung zum Rücken des Zeisigwaldes.

Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab und besitzt zwischen dem oberen Rand der Gärtnerei Stock und der Glösaer Straße einen Höhenunterschied von ca. 12,50 m. Größere Geländesprünge innerhalb der Fläche sind nicht vorhanden.

Das Gebiet befindet sich in einer Höhenlage zwischen 340 und 328 m über HN.

Geologie, Bodenbeschaffenheit, Archäologie:

Es stehen skeletthaltige Braunerden an. Über Porphyrtuff und Quarzporphyr werden diese Böden meist zu ärmeren und rasch austrocknenden Standorten.

Das Gebiet befindet sich im Einflussbereich mehrerer kleiner Steinbrüche.

Das vorliegende Baugrundgutachten vom 17.01.2013 zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken, erstellt durch das Baugrundbüro Voigtmann, gibt Aussagen zu den geologischen Gegebenheiten durch die Erkundung mit Hilfe von 3 Rammkernsondierungen. In diesem wird festgestellt, dass an der Geländeoberfläche die Rotliegendgesteine von einer pleistozänen Deckschicht aus Hangschutt oder Hanglehm unter Mutterboden bedeckt sind. Dies kann durch anthropogene Einflüsse entstanden sein. Unter 0,1 m bis 2,4 m mächtigen Auffüllungen aus Mutterboden, Schluff, Feinkies bis Mittelkies und Kies wurde natürlicher Boden in Form von Hangablagerungen erkundet. Der Festgesteinsuntergrund aus tonigen Rotliegend- bzw. Tuffersatz konnte in allen drei Bohrungen ab einer Tiefe von 0,9 m bis 2,9 m aufgeschlossen werden.

Die vorgefundene Fläche ist zu großen Teilen als unversiegelt anzusprechen.

Die Straßen- und Wegeflächen sind als Schotterwege teilversiegelt und somit zu einem hohen Anteil versickerungsfähig ausgeführt.

Die Gartenlandflächen und die ehemalige Wirtschaftsgärtnerei sind bepflanzt oder mit Rasen eingesät.

Die Lebensraumfunktion des Bodens wird mit der vorhandenen Nutzung in geringem Maße eingeschränkt.

Das Plangebiet liegt nach dem bisherigen Kenntnisstand in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich 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/m³ und bei bestehenden Gebäuden bei 400 Bq/m³. 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 empfehlen wir, 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.

In der weiteren Planung wird aufgrund der Geländevornutzung durch eine Gärtnerei, dem Vorhandensein oberflächiger anthropogener Auffüllungen und der bergbaulichen Aktivitäten in der Vergangenheit empfohlen, standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 zw. DIN EN 1997-2 in jeder Bauparzelle durchzuführen. Die Bohrarbeiten sind vor Bohrbeginn im LfULG, Abteilung Geologie nach § 4 Lagerstättengesetz anzumelden und die Ergebnisse nach Bohrende gem. § 5 Lagerstättengesetz an die Einrichtung abzuliefern.

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

Baugruben und sonstige Erdaufschlüsse sollten von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus bzw. auf eventuelle Auffüllungen / Verfüllungen überprüft werden.

Naturschutzobjekte:

Innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Objekte des Landschafts- oder Naturschutzes nach geltenden Naturschutzgesetzen. Innerhalb bzw. am Rand des Plangebietes existieren teilweise wertvolle Altbäume.

Hydrologie:*Oberflächenwasser*

Im Baugebiet sind keine stehenden Gewässer vorhanden. Von Norden entwässern die benachbarten Gartengrundstücke über Drainagen in die Fläche, was zu einer Vernässung des nördlichen Bereiches des Flurstücks 172/2 geführt hat.

Aus dem Waldstück „Schneller Markt“ im Norden des Gebietes kommend durchquert die Vorhabensfläche ein offener Graben, der temporär wasserführend ist. Der Graben führt in der Regel sauberes Oberflächen- und Regenwasser. Bei der Schneeschmelze oder Starkregenereignissen kann es dazu kommen, dass dieser auch größere Mengen Schlamm transportiert.

Grundwasser

Die Grundwasserspeisung erfolgt durch Niederschlagseinwirkung. Die Fließrichtung des Grund- und Oberflächenwassers ist entsprechend der allgemeinen Oberflächengestalt nach Südosten zu erwarten. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebiet ist derzeit zu mehr als 80% unversiegelt, so dass eine fast ungehinderte Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

Potentielle natürliche Vegetation (pnV) / Flora:

Als potentielle natürliche Vegetation wird für den beschriebenen Standort im Landschaftsplan der Stadt sowie in der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation des Freistaates Sachsen ein Hainsimsen-Eichen-Buchenwald beschrieben. Die Pflanzenauswahlliste in der Begründung der Festsetzungen berücksichtigt die typischen Arten dieser pflanzensoziologischen Gesellschaft.

Im Plangebiet und entlang der westlichen Geltungsraumgrenze ist auf Grund von Anpflanzungen und Selbstaussaat derzeit ein teilweise hochwertiger Baumbestand vorhanden. Am Standort finden sich vor allem Pappeln, Ahorn, Stiel-Eichen, Weiden und Nadelgehölze.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes befinden sich 47 Gehölze mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm (Durchmesser 16 cm), gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden aus. Von diesen sind fünf nach dem Gesetz zur Vereinfachung des Landesumweltrecht , § 22 SächsNatSchG in Verbindung mit der Chemnitzer Baumschutzsatzung geschützt.

Außerdem wurden gemäß dem speziellen artenschutzrechtlichen Gutachten 2010 das Vorkommen von zwei Höhlenbäumen dokumentiert.

Baumbestand:

Nr.	Art		Stamm ø [cm]	Krone ø [m]	Höhe	Anmerkung	gesetzlich geschützt	Erhalt festgesetzt
1	Quercus robur	Stiel-Eiche	80	17,0	20,0	Außerhalb Geltungsbereich	ja	ja
2	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	50	8,0	20,0	Außerhalb Geltungsbereich, tot, höhlenreicher Einzelbaum	ja	ja
3	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	110	16,0	20,0	Außerhalb Geltungsbereich	ja	ja
4	Picea abies	Gemeine Fichte	40	6,0	15,0	Außerhalb Geltungsbereich		ja
5	Abies grandis	Küsten-Tanne	30	12,0	22,0			ja

Nr.	Art		Stamm ø [cm]	Krone ø [m]	Höhe	Anmerkung	gesetzlich geschützt	Erhalt festgesetzt
6	Salix alba 'Tristis'	Hänge-Weide	90	12,0	22,0	höhlenreicher Einzelbaum		
7	Quercus robur	Stiel-Eiche	70	12,0	18,0		ja	ja
8	Salix alba	Weide	6x 10	4,0	5,0			
9	Salix alba	Weide	7x 10	3,0	5,0			
10	Salix alba	Weide	4x 15	6,0	6,0			
11	Salix alba	Weide	2-stämmig 40+20	5,0	8,0			
11 a	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	18	3,0	9,0			
12	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	12	2,0	9,0			
12 a	Prunus avium	Kirsche	25	3,0	9,0			
13	Salix alba	Weide	3-stämmig 10 +10+20	3,0	6,0	Todholz, Pilze		
14	Acer platano-ides	Spitz-Ahorn	40	5,0	9,0		ja	ja
15	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	2-stämmig 20 +30	5,0	13,0		ja	ja
16	Acer platano-ides	Spitz-Ahorn	35	7,0	8,0		ja	ja
17	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	3-stämmig 80 + 80 +30	3,0	17,0			ja
18	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	3-stämmig 80+20 +20	4,0	17,0			ja
19	Acer platano-ides	Spitz-Ahorn	50	7,0	10,0		ja	ja
20	Populus nigra 'Italica'	Pyramiden-Pappel	100	5,0	17,0	Nest		ja
21	Prunus domestica	Pflaume	20	5,0	6,0	Außerhalb Geltungsbereich		ja
22	Pinus spec.	Kiefer	34	5,0	12-15			
23	Picea spec.	Fichte	24	3,0	12,0			
24	Picea spec.	Fichte	26	4,0	12,0			
25	Picea spec.	Fichte	16	3,0	12,0			
26	Picea spec.	Fichte	24	4,0	12,0			
27	Picea spec.	Fichte						
28	Pyrus spec.	Birne	30	6,0	5,0	abgängig		
29	Prunus avium	Kirsche	Zwiesel (20+20)	6,0	6,0	abgestorben		
30	Malus spec.	Apfel	12	3,0	3,0			
31	Malus spec.	Apfel	23	5,0	3,0			
32	Picea spec.	Fichte	25			Strauchartige Hecke		
33	Juniperus spec.	Wacholder	4-st., 20 - 15-20 -25	4 x 5 m	2			
34	Picea spec.	Fichte	25	4	11			
35	Picea spec.	Fichte	25	4	11			
36	Picea spec.	Fichte	25	4	11			
37	Picea spec.	Fichte	26	3,5	10			
38	Picea spec.	Fichte	24	4	11			

Nr.	Art		Stamm ø [cm]	Krone ø [m]	Höhe	Anmerkung	gesetzlich geschützt	Erhalt festgesetzt
39	Picea spec.	Fichte	25	4	11			
40	Picea spec.	Fichte	25	4	11			
41	Picea abies	Fichte	30	4,0	11,0	Außerhalb Geltungsbereich		Fällung Erschließung
42	Juniperus spec.	Wacholder	3-st., 20 - 15-24 cm	4 x 5 m	2	Strauchartig		
43	Picea pungens	Stech-Fichte	37	6	12			
44	Picea pungens	Stech-Fichte	30	5	12			
45	Picea pungens	Stech-Fichte	20	5	12			
46	Picea pungens	Stech-Fichte	27	6	12			
47	Picea pungens	Stech-Fichte	37	5	12			
48	Prunus	Kirsche	50	12	12	80% Vital		
49	Juniperus spec.	Wacholder	(7-st.) 20+10+20 +13+14+8 +7	3	4	Strauchartig		
50	Corylus avellana	Haselstrauch	vielstämmig	6 bis 8	5-6 m			
51	Prunus	Kirsche	8	3	4			
52	Malus	Apfel	17	4	4			
53	Malus	Apfel	10	2	4			
54	Populus spec.	Pappel	40	6,0	18,0	Außerhalb Geltungsbereich		
55	Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum	(2 st.), 17	5	8	Außerhalb Geltungsbereich stark geschädigt		
56	Picea pungens 'Glauca	Blau-Fichte	35	6,5	10	Außerhalb Geltungsbereich		
57	Pinus spec.	Kiefer	3-St. 15-20	5	7-8	Außerhalb Geltungsbereich		
58	Chamaecyparis lawsoniana	Scheinzypresse	20	1,5	3	Außerhalb Geltungsbereich		
59	Acer platanooides	Spitz-Ahorn	20	5	9	Außerhalb Geltungsbereich		
60	Acer platanooides	Spitz-Ahorn	30	10	12			ja
61	Acer platanooides	Spitz-Ahorn	35	10	12			ja

Fauna:

Zur Einschätzung der Gegebenheiten im Plangebiet werden Kartierungen vom Herbst 2010 herangezogen. Diese wurden im weiteren Verfahren nach ihrer Aktualität im April 2013 überprüft, erweitert und eingearbeitet.

Im Plangebiet konnten nach den vorhandenen Grundlagen keine streng geschützten Arten nachgewiesen werden. Es wurden jedoch gemäß des speziellen artenschutzrechtlichen Gutachtens 2010 neun besonders geschützte Vogelarten bzw. deren Lebensstätten festgestellt. Bei der Begehung zur Aktualisierung des Gutachtens konnten im Jahr 2013 sogar 17 besonders geschützte Vogelarten bzw. deren Lebensstätten festgestellt werden.

Klima:

Die Jahresmitteltemperatur stieg 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).

Klimatisch befindet sich das Plangebiet im Einzugsbereich des Gartenstadt/ Stadtrand-Klimatops. Das Areal befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Stadt-Klimatop (Landschaftsplan Chemnitz, 2000).

Das Baugebiet befindet sich bei den für Chemnitz vorherrschenden West/ Südwestwinden in Hauptwindrichtung des Stadtzentrums. Das Gelände stellt sich als ein geneigter Südhang dar. Auf Grund der Kleinheit des Geländes und der Randeffekte der umgebenden Bebauung bildet es kein Kaltluftentstehungsgebiet. Ein vorhandener Kaltluftfluss existiert nicht.

Landschaftsbild / Erholung:

Innerhalb des Komplexes Stadtlandschaft ist das Baugebiet ein kleiner grüner Bereich. Landschaftsprägenden Charakter besitzt das Gebiet aber nicht.

Im Baugebiet nimmt die ehemalige Wirtschaftsgärtnerei 57 % der vorhandenen Fläche ein. Sie bildet eine gärtnerische Brache. Den ergänzenden Flächenanteil bilden private Erholungsgrundstücke. Eine öffentliche Erholungsfunktion besitzt das Gebiet nicht. Es existiert lediglich eine fußläufige Verbindung von der Glösaer Straße zum Schnellen Markt bzw. zum Ebersdorfer Wald.

Lärm

Gemäß der Stellungnahme des Immissionsschutzamtes vom 29.09.2010 ist das Plangebiet gering durch Straßenlärm der Glösaer Straße vorbelastet. Gemäß Schallimmissionsplan Chemnitz liegen die Beurteilungspegel für den Tag- und Nachtzeiträume bei 45 - 50 dB(A). Das bedeutet, dass im Nachtzeitraum Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm nicht auszuschließen sind. Im Sinne einer nutzungsverträglichen Einordnung der Wohnnutzung sind deshalb erhöhte Anforderungen an die Bauschalldämmung zu stellen und in den Bebauungsplan festzusetzen.

1.1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes:

Das Gelände ist gärtnerisch geprägt. Die Bepflanzung der Wochenendgrundstücke besteht vorrangig aus Ziergehölzen (Koniferen, Rosen, usw.). Die ehemalige Wirtschaftsgärtnerei ist durch Gewächshäuser und Brachflächen geprägt.

Die ehemalige Gärtnerei umfasst eine Fläche von ca. 10.036 m², wobei die Gewächshäuser davon eine Grundfläche von ca. 1.192 m² überdecken.

Das Wohnhaus, das Heizhaus und Schuppen der Gärtnerei bleiben als Bestandsgebäude erhalten.

Die Erholungsgrundstücke erstrecken sich auf ca. 3.292 m².

Nach Norden grenzt ein öffentlicher Gehweg in den „Schnellen Markt“ an das Plangebiet an.

1.1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung:

Die das Plangebiet umgebenden Grundstücke sind als Wohngrundstücke mit Eigenheimen, meist Einzelhäusern, bebaut. Auf den als Wochenendgärten genutzten Grundstücken wurden größere Lauben bzw. Bungalows errichtet. Die Bebauung entlang der Glösaer Straße geht von einer vier- bis fünfgeschossigen Mietshausbebauung an der Frankenberger Straße in eine Bebauung mit stadtvillenarti-

gen drei- bis viergeschossigen Häusern über. Im Zufahrtsbereich zum Baugebiet stehen einzelne ein- bis zweigeschossige Eigenheime.

Wohn- und Gartengrundstücke wechseln miteinander ab.

In den letzten fünf bis sieben Jahren begann allerdings durch Bebauung der Gartengrundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern eine allmähliche Verdichtung des Gebietes, die sich weiterhin fortzusetzen scheint, so dass in der Umgebung bereits die Bebauung der Grundstücke zu Wohnzwecken überwiegt. Für die umgebende Bebauung entsteht durch die geplante Wohnbaufläche keine Änderung der Immissionssituation, die sich negativ auf die vorhandenen Wohnbau- und Gartengrundstücke auswirkt.

Die weitere Umgebung wird durch die Waldgebiete Ebersdorfer Wald und „Schneller Markt“ geprägt. Nach Nordosten geht die Bebauung in landwirtschaftliche Nutzfläche über.

Erschlossen wird das Gebiet im Süden durch die Glösaer Straße. Der Verkehr auf der Glösaer Straße wird sich durch das geplante Wohngebiet nicht erheblich erhöhen.

1.1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse:

Das Flurstück 172/3 befindet sich im Eigentum der Stadt Chemnitz. Der Teil, der im Plangebiet liegt, wird von der Richter & Stock Straßenverwaltungs GbR erworben.

Das ehemalige Flurstück 172/2 wurde in die Flurstücke 172/6, 172/7 und 172/8 aufgeteilt. Die Grundstücke 172/6 und 172/8 befinden sich im Eigentum der Richter & Stock Straßenverwaltungs GbR. Das neu angelegte Flurstück 172/7 ist eine 5 m breite Potentialfläche zur Erweiterung des parallel verlaufenden Flurstücks 172/3 und ist nicht im Bebauungsplangebiet enthalten. Eine Erweiterung des städtischen Flurstückes 172/3 ist bislang nicht geplant. Die Möglichkeit zur Verbreiterung bei entsprechend veränderten Standortvoraussetzungen soll aber damit erhalten bleiben.

Das Flurstück 174/7 befindet sich ebenfalls in Besitz der GbR.

Die Flurstücke 328/20, 328/21, 328/22, 328/49 und 328/50 sind im privaten Besitz und werden derzeit teilweise als Wochenendgrundstücke genutzt oder liegen brach.

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

1.1.7 Altlasten/Kampfmittel/Altbergbau:

Für die Flurstücke 172/6 und 172/8 der Gemarkung Furth besteht kein Altlastenverdacht.

Für die im Plangebiet liegenden Flurstücke der Gemarkung Furth 172/3, 174/7 und Flurstücke der Gemarkung Hilbersdorf 328/20, 328/21, 328/22, 328/49 und 328/50 ist ein Altlastenverdacht ausgewiesen. Die Flurstücke sind Teilflächen der im Altlastenkataster registrierten Ablagerungen „Steinbrüche am Schnellen Markt“. Diese sind vermutlich mit Ziegelschutt und Erdaushub verfüllt. Nach der im Amt vorliegenden Historischen Erkundung von 1998 wird auf Grund der Verfüllungszeit sowie der abgelagerten Stoffe nur ein geringes Gefährdungspotential ausgewiesen. Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht besteht nur ein sehr eingeschränkter Erkundungs- und Handlungsbedarf. Schädliche Bodenveränderungen im Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht und in tieferen Schichten sind relativ unwahrscheinlich, aber nicht auszuschließen.

Im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens wurde ein Baugrundgutachten zur Versickerungsfähigkeit durchgeführt (Baugrundbüro Voigtmann, 2013).

Aus dem Gutachten ist zu entnehmen, dass die natürliche Abfolge im Zuge anthropogener Einflüsse abgetragen und durch verschiedenartige Auffüllungen überschüttet bzw. ersetzt worden sein kann. Aus dem Baugrundgutachten geht ebenfalls hervor, dass sich im Plangebiet bis zu 2,4m mächtige Auffüllungen befinden. Diese erstrecken sich auch auf das Flurstück 172/8 der Gemarkung Furth. Die Annahme des natürlichen Grundaufbaus mit lokal bis großflächig von vulkanischen Tuffen, Tuffiten und Porphyren überlagerten Sedimenten der Härtensdorfer Schichten konnte bestätigt werden. Der Festgesteinsuntergrund konnte in allen drei durchgeführten Rammkernsondierungen ab einer Tiefe von 0,9 m bis 2,9 m aufgeschlossen werden. Dieser wird gebildet durch einen tonigen Rotliegend- bzw. Tuffersatz. Aus baustatischen Gründen ist ein Aushub der Auffüllungen bzw. ein vollständiger Bodenaushub erforderlich. Der Baugrundgutachter empfiehlt die Untersuchung nach LAGA. Ein zweites Baugrundgutachten, angefertigt von der Anlagenprüforganisation GEOPOHL AG vom 01.08.2013, kommt zu einem ähnlichen Ergebnis. Dieses bestätigt, dass sich am Standort anthropogene Auffüllungen befinden, die bezüglich der Gründung entfernt werden sollen / müssen. Auch in diesem Baugrundgutachten wird auf die Untersuchung der heterogenen Auffüllungen verwiesen.

Würden in weiteren Untersuchungen, bei denen vor allem auf organoleptischen Auffälligkeiten zu achten ist, schädliche Bodenveränderungen angetroffen, die Anlass zur Besorgnis geben, besteht gemäß § 10 (2) Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 20. 05. 99 die Pflicht, das Umweltamt, SG Altlasten/Bodenschutz als zuständige Behörde der Stadt Chemnitz zu unterrichten.

In Teilbereichen, insbesondere auf den genannten Flurstücken 328/20, 328/21 und 328/22, sind bei der ordnungsgemäßen Entsorgung des Bodenmaterials nach abfallrechtlichen Bestimmungen erhöhte Entsorgungskosten nicht auszuschließen.

Es werden entsprechende Festsetzungen zur Abdeckung der nicht überbauten Grundstücksflächen in den Flurstücken 328/20 und 328/22 getroffen.

Ein Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht bekannt, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei Schacht- oder Grabungsarbeiten sollte der Erdaushub dazu visuell überwacht werden. Sollten bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die den Verdacht erwecken, dass es sich um Kampfmittel handelt, sind die Arbeiten einzustellen und Absperrmaßnahmen vorzunehmen. Diese Gegenstände dürfen nicht berührt, nicht bewegt oder anderweitig erschüttert werden. Im einem derart konkreten Fall ist die Polizeidienststelle zu verständigen.

1.1.8 Plangrundlage

Die Planung erfolgte auf Grundlage eines amtlich vermessenen Lage -und Höhenplanes im Maßstab 1 : 500 im System Bessel RD 83 mit dem Höhenbezug HN.

Vermessung durch: Vermessungsbüro Oertelt, Chemnitz.

Nachvermessung Glösaer Straße März 2013, Vermessungsbüro Oertelt, Chemnitz.

1.2. **Höherrangige und übergeordnete 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. Im Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

Grundsätzlich werden folgende Aussagen gemacht:

- Gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen ist die Stadt Chemnitz als Oberzentrum ausgewiesen und der Gebietskategorie Verdichtungsraum zugeordnet. Danach sind neben einem vielfältigen und ausreichendem Arbeitsplatzangebotes 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 widmen.

1.2.2 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.

1.2.3 Landschaftsplan

Der derzeit gültige Landschaftsplan der Stadt Chemnitz, Stand Mai 2000 enthält im Planteil zum Plangebiet keine Aussagen. Der Textteil enthält für die zutreffende Raumeinheit 2 Ebersdorfer Wald/Kohlung/Glösa Leitbilder bzw. vorrangige Ziele. Nur ein geringer Teil der angegebenen Leitbilder trifft für das Plangebiet zu. Diese Ziele seien im Folgenden aufgelistet:

- Landschaftliche Einbindung von Orts- und Siedlungsrandern
- Anreicherung und Verbesserung des Landschaftsbildes
- Verbesserung des Angebotes für wohnumfeldbezogene Erholung
- Entlastung empfindlicher Biotope und Schutzgebiete von erholungsbedingten Beeinträchtigungen (Lenkung)
- Verminderung des Nähr- und Schadstoffeintrages in Gewässer
- Verbesserung der Gewässerqualität

1.3. **Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Unabhängig vom Abriss leerstehender Mehrfamilienhäuser, weißt der Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz einen weiteren Bedarf an Wohneigentum in Form von Eigenheimen für die Stadt aus. In bescheidenem Umfang besteht Entwicklungspotential von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet Chemnitz, die sich einerseits durch eine gute Verkehrsanbindung, die Nähe zur Innenstadt und andererseits durch eine ruhige Lage im Grünen auszeichnen. Das Plangebiet stellt eine solche Potentialfläche dar. Zudem entspricht die Errichtung von Eigenheimen im innenstadtnahen Bereich der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von individuellen, modernen und familienorientierten Stadthäusern. Vor dem Hintergrund des dynamischen Stadtumbauprozesses, durch welchen zu den traditionellen Baulücken im zunehmenden Umfang neue innerstädtische Baulandpotenziale (Beräumung von Brachflächen) hinzukommen, gewinnt die Stabilisierung der Stadtstruktur durch die Konzentration auf die städtische Innenentwicklung sichtbar Bedeutung. Der Chemnitzer Stadtrat hat am 04.11.2009 das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo) für den Betrachtungszeitraum bis 2020 beschlossen. 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 etwa 75% der neu-

en Eigenheime im Bestand oder auf Brachen entwickelt werden. Der Anteil des Siedlungswohnungsbaus am bewohnten Gesamtwohnungsbestand beträgt in der Stadt gegenwärtig ca. 17%. In westdeutschen Städten vergleichbarer Größe liegt diese Quote im Durchschnitt über 25%. Da das Einfamilienhaus als eine oft favorisierte Wohnform gilt, kann in diesem Sektor von einem nachgefragten Marktsegment gesprochen werden. Insbesondere zeichnet sich eine zunehmende Ausdifferenzierung der Wohnwünsche hinsichtlich der Lagequalitäten ab.

Das Plangebiet sollte bereits in der Zeit von 1990 - 2001 als Wohnbaufläche entwickelt werden. Das Planverfahren wurde nicht zu Ende geführt. Die Planungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan 99/12 besaßen ein grundsätzlich anderes Konzept für die Entwicklung an dem Standort. Die 13 Jahre ältere Planabsicht sah das Gebiet für eine wesentlich höhere Bebauungsdichte sowie Mehrfamilienhäuser und eine andere Erschließungsplanung vor. Außerdem ist der Vorhabensträger der vergangenen Planung seit längerem insolvent. Im Laufe der Jahre haben sich außerdem Besitzverhältnisse verändert, was den veränderten Geltungsbereich begründet. 2010 wurde mit einem neuem Investor ein neues Konzept zum Wohnbaustandort vorbereitet. Mit dem Aufstellungsbeschluss im November 2012 beschloss der Stadtrat, das Wohngebiet gemeinsam mit der Richter und Stock Straßenverwaltungs GbR als Erschließungsträger im Rahmen eines B-Planes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu entwickeln. Gegenüber dem damaligen Baukonzept wird gegenwärtig von einer wesentlich lockereren Bebauung mit größeren Grundstücksflächen ausgegangen. Die geringere Verdichtung führt zum Erhalt größerer unbebauter Grundstücksflächen, was den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt Chemnitz entspricht und dem Charakter der umgebenden Bebauung entgegenkommt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb gleichartiger bereits vorhandener Bebauung.

Es bildet derzeit eine Gartenlandfläche. Mit der Bebauung innerstädtischer, als Bauland ausgewiesener Freiräume, wird der Zersiedlung des Stadtgebietes entgegengewirkt.

Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich des städtischen Nahverkehrs und in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes Chemnitz-Hilbersdorf. Es ist somit verkehrstechnisch gut angebunden.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen (Läden, Dienstleister, Schulen) sind in der unmittelbaren Umgebung des Baugebietes vorhanden.

Die angestrebte Bebauung gliedert sich in den Bestand ein. Mit dem Ebersdorfer Wald, dem Schnellen Markt und dem nahen Zeisigwald liegen Naherholungsgebiete in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit.

Für das beschriebene Grundstück sowie für die beabsichtigte Errichtung von 9 Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus kann Baurecht nur über ein Bebauungsplanverfahren erreicht werden. Es begründet sich hieraus die Schaffung von Baurecht über die Erstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2. TEIL II – STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1 Planinhalt

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die beabsichtigte Nutzung als Eigenheimstandort mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht der Nutzungsart des Flächennutzungsplanes.

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan für die Stadt Chemnitz ist das Plangebiet nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Tankstellen

innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Eine Nutzung als nicht die Wohnfunktion störender Gartenbaubetrieb kann zugelassen werden, da dies der ehemaligen Nutzung entspräche.

Diese Festsetzung zielt auf den Schutz der Wohnfunktion ab.

Mit der Bebauung der beschriebenen Flurstücke werden das vorhandene Wohnhaus und das Heizhaus der ehemaligen Gärtnerei vorerst erhalten. Alle anderen Gewächshäuser, Lauben und Schuppen werden abgerissen. Die Gebäude 1 bis 3 genießen mit Inkrafttreten des B-Planes Bestandsschutz. Werden diese Häuser in Zukunft abgerissen so sind die Neubauten den Festsetzungen des B-Planes entsprechend zu errichten.

Begründung

Durch die Festsetzung des Gebietes als allgemeine Wohnbaufläche wird eine verträgliche Nutzung ausgewiesen, die den bereits vorhandenen Nutzungen des Umfeldes entspricht. Ebenfalls könnte die ehemalige Nutzung als Gartenbaubetrieb wieder aufgenommen werden. Eine Ausweisung als reines Wohngebiet widerspräche diesem Ansinnen und der Gewährleistung der strengeren Schallschutzgrenzwerte. Die Festsetzungen der Einzel- und Doppelhäuser dienen der Ordnung des Bebauungsplangebietes und der Einbindung der baulichen Anlagen in das Umfeld.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ ist mit 0,3 festgesetzt und entspricht damit der Wohnbaudichte in der näheren Umgebung des Plangebietes. Eine, nach dem § 19 (4) BauNVO mögliche, Überschreitung der GRZ (bis zu 50 % über die festgesetzte GRZ) wird ausgeschlossen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde mit 8,00 m (Traufhöhe) als Höchstmaß über der mittleren Höhe des am betreffenden Grundstück anliegenden Abschnittes der Verkehrsfläche für die Wohnfelder WA 2 und WA 3 festgelegt.

Für die Neubebauung wurden als Höchstmaß 2 Vollgeschosse festgelegt.

In dem nördlichen Baufeld des WA 1 in der Parzelle 172/6 wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf 4 begrenzt. Je Gebäude in diesem Baufeld sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

Begründung

Die umgebende Bebauung ist sowohl durch zwei- und dreigeschossige Gebäude mit Sattel-/Walmdach, als auch durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Die GRZ und die Traufhöhe von 8,00 m passt sich somit in die Kubatur der Umgebungsbebauung der Ortslage ein.

Eine Ausführung moderner Haustypen (mit Pultdach und/oder Flachdach) ist mit den getroffenen Festlegungen ebenfalls möglich.

Die Festsetzung zu den Wohneinheiten im nördlichen Baufeld WA 1 dient der Begrenzung der Überbauung. Somit wird vermieden, dass an dieser Stelle eine zu hohe Anzahl an Gebäuden errichtet werden. Auf eine Festlegung der Traufhöhen kann in diesem Baufeld verzichtet werden, da keine direkt anschließende Bebauung vorhanden ist und das Gefälle relativ steil ist. Eine dem Ortsbild entsprechen-

de Gestaltung kann durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit zwei gewährleistet werden.

2.1.3 Bauweise

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

Begründung

Diese Festlegung ergibt sich ebenfalls aus der lockeren Bebauung der umgebenden Grundstücke, die in aller Regel durch Einzelhausbebauung geprägt ist. Weiterhin wird damit einer Forderung des Landschaftsplanes entsprochen, der für diese Fläche ein Gebiet mit mittlerer Klimarelevanz ausweist. Die offene Bebauung führt zu einem hohem Durchgrünungsgrad ohne größere Luftbarrieren und wirkt sich somit positiv auf das Klima aus.

2.1.4 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen

Die Baugrenzen dienen der flächigen Festsetzung der Wohngebäude im Grundstück und wurden im Hinblick auf den Erhalt wesentlicher Teile des vorhandenen Baumbestandes im Baugrundstück sowie auf den benachbarten Grundstücken ausgewiesen. Garagen, Carports und Nebenanlagen wie Schuppen usw. sind nur innerhalb der Baugrenze, jedoch mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche zulässig. Im Bereich des festgesetzten Baumbestandes ist die Einordnung von Zufahrten, Leitungen und Nebenanlagen im Kronenbereich zzgl. 1,5 m nicht zulässig.

Begründung

Damit wird eine Integrierung des Gebietes in den Bestand vorgenommen und eine unsachgemäße Anordnung von Gebäuden und Nebenanlagen unter wertvollen Bäumen vermieden.

2.1.5 Verkehrsflächen

Die Gestaltung der Verkehrsfläche ist durch die Gegebenheiten eingeschränkt. Durch die schmale Zufahrt sowie die relativ steile Hanglage kann der offene, temporär wasserführende Graben nicht erhalten werden.

Die Verkehrsfläche der Haupteinfahrtsstraße ist als private Verkehrsfläche festgelegt und befindet sich auf den Flurstücken 174/7 und 328/50 sowie teilweise auf den Flurstücken 172/8 und 328/22. Für deren Befestigung ist eine teilversiegelte Variante aus Betonpflaster entsprechend dem Regelquerschnitt des Entwurfes vorgesehen. Insgesamt ist der Verkehrsraum ca. 6,25 m breit. In der Mitte wird eine 3,5 m breite Fahrbahn aus Pflastersteinen sowie Gittersteinen geplant. Davon wird beidseitig ein überfahrbarer Bankettstreifen mit Schotter wasserdurchlässig befestigt. Dies gewährleistet eine optimale und sichere Nutzung des Weges.

Die Ausbildung der Einmündung weicht von diesem Querschnitt ab. Innerhalb der ersten 20,0 m ab der Straßenkante der Glösaer-Straße wird die Einmündung als 5,0 m breite Pflasterfläche ausgebildet. Dies dient der Vermeidung der Verkehrsbehinderungen auf die Glösaer Straße durch Begegnungsverkehr auf der privaten Zufahrt. Diese Ausformung ist durch den Erschließungsvertrag zu regeln.

In dem Bereich der Straße befindet sich bisher ein Graben, der das Oberflächenwasser von umliegenden Bereichen und zudem aus dem Waldteil des "schnellen Marktes" ableitet. Bei dem Graben handelt es sich nicht um ein Gewässer im Sinne des Wasserrechts. Für die Anlage der Zufahrtsstraße wird dieser Graben verrohrt.

Eine Gestaltung des Wasserlaufs als naturnahes, offenes Fließgewässer ist aus mehreren Gründen nicht möglich. Es entsteht durch die geplante Gestaltung der Verkehrsfläche platz um beispielsweise Autos oder Müllbehälter abzustellen oder Schnee im Winter abzulagern. Dies wäre bei einer Herstellung eines Grabens nicht gegeben.

Aufgrund der hohen Rauhgigkeit eines Grabens kommt es bei dem steilen Gefälle bei Starkregenereignissen zu starken Turbulenzen, die Schäden im Bankett verursachen könnten.

Für die Herstellung eines Grabens sollte die Böschungsneigung mindestens 1:1,5 betragen. Zudem muss bedacht werden, dass die Tiefe des Grabens unter der Planumsentwässerung der Straße liegen muss, um die Straße entwässern zu können. Dies erfordert bei 57cm Straßenaufbau eine Grabentiefe von mindestens 0,7 m. Weiter muss zur ausreichenden Dimensionierung die Sohlbreite des Grabens mindestens 40 cm betragen, um anfallendes Wasser bei Regenereignissen ableiten zu können. Zusammengefasst ergäbe sich eine Mindestbreite für einen ausreichend dimensionierten Graben von 2,5 m (2 x 1,1m Böschung + 0,4 m Sohle). Dagegen sind nur 1,55 m Platz für den Graben:

Straßengrundstück:	6,25 m
abzüglich Fahrbahn (minimal):	- 3,50 m
abzüglich 2 x Bankett	- 1,00 m
Abzüglich 0,2 m Abstand Graben	
zur Grundstücksgrenze:	<u>-0,20 m</u>
verfügbare Restfläche für Graben:	1,55 m
notwendige Breite für Graben:	2,50 m

Eine steilere Neigung des Grabenprofils ist bei dem vorhandenen Gefälle von 5,8% nur mit einer massiven Befestigung der Böschung möglich. Folglich entstünde lediglich ein massiv befestigtes Gerinne, welches keinen ökologischen Ansprüchen an ein naturnahes Gewässer genügen könnte.

Außerdem hat das geplante Ableitungsrohr DN 400 bei extremen Regenereignissen (wie das im Frühsommer 2013) bei einem Überstau ein höheres Ableitvermögen als der Graben. (Stellungnahme Erschließungsplaner, hettler und partner, 11.07.2013)

Ebenfalls stellt die geringere Breite der Fahrbahn und die steile Böschung eine Unfallgefahr für Kfz (gerade im Winter bei glattem Untergrund) und Fußgänger dar.

Das aus dem Baugebiet abzuleitende Schmutzwasser wird zu 100% und das anfallende Oberflächenwasser nach 90%iger Rückhaltung dem in der Glösaer Straße befindlichem Mischwasserkanal DN700B zugeleitet.

Die Grabenverrohrung wird gleichzeitig als Mischwasserkanal DN400 ausgebildet. Das einseitig angelegte Quergefälle der Straße leitet dessen Oberflächenwasser durch die flache Straßenentwässerungsmulde den 5 Straßeneinläufen zu, die an den Mischwasserkanal DN400 angeschlossen werden.

Detaillierte Angaben sind Anlage 1, Straßenplanung zu entnehmen.

Die private Erschließungsstraße weist Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes der Stadt Chemnitz sowie Leitungsrecht zu Gunsten der Medienträger auf. Das Geh- und Fahrrecht sichert die Zufahrt und Erschließung der Anwohner im Geltungsbereich sowie der nördlich anliegenden Grundstücke wie z. B. der Flurstücke 328/4, 328/24 der Gemarkung Hilbersdorf und der Flurstücke 172/1, 172/3, 172/4 der Gemarkung Furth. Das Leitungsrecht umfasst das Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationsleitungen durch die Telekom Deutschland GmbH, von Strom- und Trinkwasserleitungen durch die eins energie in sachsen sowie von Abwasserleitungen durch den Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz.

Der Wendehammer ist für dreiaxige Müllfahrzeuge ausgelegt und weist einen Wendekreis für Pkw auf. Sein Radius beträgt 7,0 m. Die Haupteinschließung des Gebietes mit allen Medien erfolgt innerhalb dieser Verkehrsfläche. Der Regelquerschnitt der privaten Verkehrsfläche entspricht den Nutzungsanforderungen.

Begründung

Die Erschließung der nördlich des Plangebietes vorhandenen Gartengrundstücke, die Möglichkeit zur Entsorgung von Abfall sowie der Durchgang zum „Schnellen Markt“ sind damit gesichert. Die Gestaltung mit teilversiegelten Materialien ist ökologisch vertretbar und stellt eine Vermeidungsmaßnahme i. S. des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BNatSchG dar.

2.1.6 Versorgungsleitungen

Zur Drosselung des in dieser Leitung abzuleitenden Oberflächenwassers ist in jedem Grundstück eine 90 %-ige Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung des Niederschlagwassers vorzusehen. Dazu sind je 150 m² befestigter Grundstücksfläche ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1 m³ herzustellen und das Retentionsvolumen nach den Regeln der Technik vorzuhalten.

Der im Flurstück 172/3 verlaufende offene Graben ist temporär wasserführend. Mit Eintritt des Grabens in das Plangebiet bis zur Glösaer Straße wird der Graben verrohrt und in der Glösaer Straße an den vorhandenen Mischwasserkanal angebunden. Gründe für die Verrohrung sind im vorhergehenden Kapitel aufgeführt.

Es ist vorgesehen, das Flurstück 172/1 an das neu zu verlegende Abwassernetz mit anzubinden.

2.1.7 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein umfangreicher Gehölzbestand (vgl. dazu Bestands- und Konfliktplan zum Grünordnerischen Fachbeitrag und Baumliste im Kapitel 1.1.3).
Die zu erhaltenden Großgehölze wurden nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.
Der Großteil des an der westlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Einzelbaumbestandes wird erhalten. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der gleichen Baumart und Anzahl, mit der Mindestpflanzqualität 12 - 14 cm Stammumfang, am festgesetzten Standort neu zu pflanzen.
Im Geltungsbereich befinden sich acht Gehölze, die nach § 22 SächsNatSchG in Verbindung mit der Chemnitzer Baumschutzsatzung, geschützt und gleichfalls zum Erhalt festgesetzt sind. Gemäß BauGB § 9 (1) 25b werden zusätzlich zehn Bäume formal gesichert, die keinen Schutzstatus durch den § 22 SächsNatSchG in Verbindung mit der Chemnitzer Baumschutzsatzung, besitzen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) und Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB):

Es wird festgesetzt, dass je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche gemäß GRZ-Festsetzung ein standortgerechter Laubbaum nach Pflanzenauswahlliste oder ein Nuss- oder Obstbaum als Hochstamm mit 12 - 14 cm Stammumfang zu

pflanzen ist. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Fläche von mind. 6,0 m² vorzusehen und zu begrünen.

Pflanzenauswahlliste:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus exelsior	-	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Auf den Flurstücken 328/21, 328/22, 328/49, 172/6 sowie 172/8 befindet sich Gehölzbestand, der nicht zum Erhalt festgesetzt wird. Dessen eventuelle Fällung ist von der Lage der zu planenden Gebäude abhängig. Müssen Gehölze teilweise im Zuge der Bebauung gefällt werden, so ist für die Maßnahme Ersatz nach der Baumschutzsatzung herzustellen.

Begründung:

Die Pflanzung von Gehölzen dient dem teilweisen Ausgleich von Baumfällungen und der Gestaltung eines hochwertigen Wohnumfeldes, der Wahrung eines dem Standort entsprechenden Stadtbildes sowie dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Es soll ein hochwertiges Wohnumfeld und gleichermaßen 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 CO₂-Bindung, das Lokalklima, die biologische Vielfalt und die räumliche Gestaltung aus.

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

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Baugrundstücke befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Fußwege teilversiegelt mit mind. 20 % Fugen- bzw. Porenanteil zu errichten sind.

Begründung

Der wasserdurchlässige Ausbau der Zufahrten, Stellplätze und Fußwege stellt eine Vermeidungsmaßnahme i.S. des §1a (2) BauGB i.V. m. §18 (1) BNatSchG dar.

Entsprechend werden im Bebauungsplan weitere Festsetzungen getroffen:

An das Bestandsgebäude 1 sind in mind. 3,0 m Höhe in östlicher Richtung drei Nischenbrüternistkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

An den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen 7, 14, 15, 16, 19 und 60 (siehe dazu Baumkataster im Kapitel 1.1.3) ist je ein Meisenkasten anzubringen, dauerhaft zu erhalten und die Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten.

Die Nistkästen müssen mit Beginn der Baufeldfreimachung bzw. mit Beginn der nächsten Brutzeit (ab März) zur Verfügung stehen. Nach § 4c BauGB ist über die fachgerechte Anbringung der Nistkästen ein Monitoring durchzuführen. Die Maßnahmen sind durch den Investor zu beauftragen, umzusetzen und der UNB zu dokumentieren.

Begründung

Die Anbringung von Kästen erhält die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in dem Plangebiet. Beeinträchtigte Lebensstätten von Vögeln werden funktionsfähig neu geschaffen.

Hinweis:

Fällarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeiten der Vögel ab 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Dies ist durch den § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG begründet. Danach ist es zum Schutz wild lebender Tiere verboten, Bäume (außerhalb vom Wald, von Obst-, Kurzumtriebsplantagen und Baumschulen), Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Festsetzungen zu Flächen mit Altlastenverdacht (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB):

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen aus dem Boden werden in den Flurstücken 328/20, 328/21, 328/22 und 328/49 folgende Festsetzungen getroffen:

- Abdeckung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einer 0,35 m dicken Bodenschicht.
- Abdeckung der gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen mit einer 0,60- 0,80 m dicken Bodenschicht.

Für die Überdeckung ist nur Boden zu verwenden, welcher die Vorsorgewerte der BBodSchV, Anhang 2, Tabellen 4.1 und 4.2 nicht überschreitet. Bezüglich nicht in diesen Tabellen enthaltenen Parametern sind die Zuordnungswerte Z 0 der Technischen Regeln LAGA, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), Stand 11/2004 anzuwenden. Die Herkunft und Schadstofffreiheit des aufzubringenden Bodens ist nachzuweisen. Zur gutachterlichen Überwachung der Bauarbeiten ist dann in jedem Fall ein in der Altlastenbehandlung sachkundiges sowie vom Bauunternehmen unabhängiges Ingenieurbüro zu verpflichten. Das begleitende Ingenieurbüro überwacht den Baugrubenaushub und den Einbau von Bodenmaterial auf der Baustelle und dokumentiert diese Bauphasen. Das anfallende Aushubmaterial ist damit in jedem Fall zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Dabei sind abfall- und / oder bodenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Nach Abschluss der Tiefbauarbeiten bzw. der Freiflächen- und Gartenflächengestaltung ist dem Umweltamt ein Abschlussbericht vorzulegen.

Begründung

Damit wird den Anforderungen einer gesunden Umwelt für die Anwohner entsprochen. Die Bodendeckung ist erforderlich, um schädliche Einwirkungen, vermutet durch einen Altlastenverdacht, auszuschließen. Die festgesetzte Abdeckung ist nur eine temporäre Sicherungsmaßnahme, die den Direktkontakt gegebenenfalls schadstoffbelasteter Auffüllung - Mensch unterbrechen soll. Die Altlastenrelevanz bleibt trotzdem bestehen. Eine Ausräumung des Altlastenverdachtetes kann nur eine Flächenbeprobung auf den betroffenen Flächen leisten.

2.1.8 Bauplanerische Festsetzungen

Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) Nr. 23 und 24 BauGB i.V.m. Punkt 8.4 des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz)

Es ist durch eine ausreichende Schalldämmung der Gebäudehülle ein Innenpegel der Wohnbereiche von 30 dB(A) und in Schlafräumen und Kinderzimmer von 25-30 dB(A) zu gewähren. Besonders schutzbedürftige Räume sind, vor in das Baugebiet eindringenden Verkehrslärm der Glösaer Straße zu schützen und auf der lärmabgewandten Gebäudeseite einzuordnen.

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

Begründung

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Bewohner der neuen Gebäude vor schädlichen Schalleinwirkungen sowie vor Beeinträchtigungen durch die Verunreinigung der Luft gemäß der Stellungnahme des Immissionsschutzamtes vom 29.09.2010. Lärmbeeinträchtigungen können vor allem durch Straßenlärm von der Glösaer Straße aus entstehen.

2.1.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan Teil B unter dem Punkt Bauplanerische Festsetzungen getroffenen Festsetzungen für eine positive Gestaltung des Landschafts- und Stadtbildes erforderlich.

Für die Dacheindeckung werden folgende Farbtöne festgesetzt: RAL 7012, 7015, 7016, 7026. Zur besseren Eingliederung des Baugebietes sind gleiche Farbabstufungen zu verwenden.

Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien sind der Dachneigung mitlaufend zu installieren und in die Dachhaut zu integrieren. Dachaufbauten sind nicht gestattet.

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 auf und an Dächern dienen dem selben Interesse.

Hinweis: Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass eine Unterkellerung sinnvoll ist. Wird derartiges vom Bauherren nicht gewünscht, sollte zur frostsicheren Gründung die minimale Überdeckung der Fundamentsohle 1,0 m messen und Frostschrützen oder andere geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

2.1.10 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 45dB(A).

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Glösaer Straße nur gering vorbelastet.

Im Sinne einer nutzungsverträglichen Einordnung der Wohnnutzung werden deshalb folgende Anforderungen an die Bauschalldämmung festgesetzt:

Es ist durch eine ausreichende Schalldämmung der Gebäudehülle ein Innenpegel der Wohnbereiche von 30 dB(A) und in Schlafräumen und Kinderzimmer von 25-30 dB(A) zu gewähren. Besonders schutzbedürftige Räume sind, vor in das Baugebiet eindringenden Verkehrslärm der Glösaer Straße zu schützen und auf der lärmabgewandten Gebäudeseite einzuordnen.

Klima/Luft:

Das Plangebiet besitzt durch die vorhandenen Grünräume mit Gärten und der Brachfläche der Gärtnerei eine mittlere klimarelevante Funktion. Mit der geplanten aufgelockerten und maximal zweigeschossigen Bebauung mit einer GRZ von 0,3 ist die Erhaltung von größeren Gartenflächen zu erwarten. Es wird damit die mittlere klimarelevante Funktion erhalten.

Baumschutzmaßnahmen / artenschutzrechtliche Belange:

Für Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Bäume sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 in Verbindung mit RAS LP 4 vorzusehen.

Der Gehölzbestand wurde in zwei Begehungen im Oktober 2010 aufgenommen und im Artenschutzrechtlichen Fachbetrag und im Grünordnerischen Fachbetrag erläutert. Eine weitere Begehung wurde im April 2013 durchgeführt und in den Plan eingearbeitet. Erhaltenswerte Großgehölze im Plangebiet werden zum Erhalt festgesetzt. Vorhandene große Gehölze auf den Nachbargrundstücken werden durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Wasser:

Durch die Versiegelung infolge der Bebauung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt und der Oberflächenabfluss erhöht. Durch die getroffenen Festsetzungen, wie Pflanzmaßnahmen, die Ausführung von befestigten Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise sowie der Rückhaltung und Drosselung des Regenwasserabflusses kann die abzuleitende Wassermenge des Oberflächenwassers stark reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Wassermenge nur gedrosselt und außerhalb der Hochwasserereignisse eingeleitet wird (siehe dazu Punkt 2.1.6 der Begründung).

Boden:

Auf Grund des vorhandenen Altlastenverdachtess sollte vor Baubeginn der Standort hinsichtlich der gefährdeten Umwelteinwirkungen geprüft werden. Zum Schutz der Bewohner ist eine Überdeckung der Altlastenverdachtsfläche geboten.

2.1.11 Flächenbilanz der Neuplanung

Flächen	Bestand	Planung
Gesamtfläche des Baugebietes	14.041 m ²	14.041 m ²
davon überbaute / überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,3	1.526 m ²	3.947 m ²
davon nicht überbaute / überbaubare Grundstücksfläche	11.414 m ²	9.209 m ²
davon private Verkehrsfläche teilversiegelt	1.101 m ²	885 m ²

2.2 Erschließung**2.2.1 Verkehrerschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt von der Glösaer Straße aus als Stichstraße. Damit werden alle Grundstücke des Bebauungsplangebietes bedient. Bei der insgesamt geringen Anzahl von Wohneinheiten ist nur der reine Anliegerverkehr zu erwarten. Aufgrund der geringen Belegungsdichte wird die

Straße im Mischsystem geplant. Vom Wendehammer ausgehend erfolgt die Erschließung des Grundstücks im Nordwesten mit drei Einzelhäusern über eine private Zufahrt. Für die nördlich des Plangebiets liegenden Grundstücke ist die Erschließung über die private Verkehrsfläche weiterhin gewährleistet. Der fußläufige Verbindungsweg zum "Schnellen Markt" wird an die private Verkehrsfläche angebunden.

2.2.2 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Abwasseranbindung erfolgt an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 600 in der Glösaer Straße.

Oberflächenwasser

Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt mit dem Abwasser im Mischsystem und wurde in Pkt. 2.1.6 bereits beschrieben. Das Wasser des offenen Grabens wird in den Mischwasserkanal eingeleitet.

2.2.3 Versorgung mit Wasser und Strom

Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist gesichert.

Die Erschließung des Plangebietes mit allen Medien erfolgt von der Glösaer Straße aus.

2.2.4 Fernmeldeeinrichtungen, Abfallentsorgung

Das Gebiet wird fernmeldetechnisch von der Glösaer Straße aus 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 an der Privatstraße aufzustellen. Die dauerhafte Aufstellung im Verkehrsraum ist nicht zulässig. Diese Regelung gilt auch für das Baufeld WA 1. In diesem sollen höchstens 4 Wohneinheiten entstehen. Eine Aufstellung der Müllbehälter im Mündungsbereich der Zufahrt, auf dem ca. 10 m breiten Grenzverlauf zwischen Wendehammer und Flurstück 172/6 zum Tage der Abholung stellt ausreichend Platz dar. Eine Aufstellung auf dem Wendehammer selbst ist nicht zulässig.

Für die Entsorgung ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Abfallentsorgungsbetriebes festgesetzt, sodass Müllfahrzeuge in die Straße einfahren können. Am Ende der Straße ist ein Wendehammer mit dem Bemessungsradius für dreiaxlige Müllfahrzeuge geplant. Dort kann gewendet und der Abfall an den Einfahrten der einzelnen Grundstücke geladen werden.

2.2.5 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf kann nach Aussage der Stadtwerke aus dem öffentlichen Wassernetz über vorhandene Hydranten in der Glösaer Straße gedeckt werden. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 6 bar (Schreiben eins energie in sachsen vom 13.03.2013).

2.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der naturräumliche Bestand und die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind dem Grünordnerischen Fachbeitrag sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen.

2.3.1 Darstellung des Eingriffs und der Auswirkungen

Die Planung zum Wohnpark Glösaer Straße sieht folgende Überbauung vor:

	Bestand	Planung
Bruttobaulandfläche (Geltungsbereich)	14.041 m ²	14.041 m ²
	100,00 %	100,00 %
davon entfallen auf		
- teilversiegelte Verkehrsflächen (Privatstraße)	1.101 m ²	885 m ²
	7,85 %	6,30 %
- Nettobaulandfläche		13.156 m ²
		93,70 %
- davon überbaute / überbaubare Fläche nach GRZ 0,3 in den Baufeldern	1.526 m ²	3.947 m ³
	10,68 %	28,11 %
- verbleibende nicht überbaute / überbaubare Fläche	11.414 m ²	9.209 m ²
	81,29 %	65,59 %

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird mit Einzelhäusern mit angegliederten Gartengrundstücken bebaut. Es dient damit zu Wohnzwecken sowie zur privaten Erholung. Die vorhandene öffentliche Erholungsfunktion bleibt weitestgehend erhalten, da mit der geplanten Bebauung die fußläufige Durchgängigkeit nicht beeinflusst wird.

Während der Bauphase kann es zur Behinderung des Fußverkehrs kommen. Diese ist aber nicht erheblich und nur vorübergehend.

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 unwesentlich erhöhen und sich auf das Niveau der bereits umgebenden Bebauung einstellen.

Eine zweite Lärmquelle geht von dem zu erwartenden Pkw-Verkehr aus. Die Erschließungsstraße ist als Stichstraße ausgewiesen, so dass nur der Verkehr, der durch den Neubau von 10 Eigenheimen entsteht, zu erwarten ist. Dieser ist über einen Tag verteilt und in der Regel abschätzbar mit je ein Mal in das Gebiet ein- und ausfahrenden Autos zu erwarten. Betroffen ist vor allem das Wohngrundstück 329/1.

Für die Bewertung können die Kriterien der 16. BImSchV herangezogen werden. Allerdings ergeben sich daraus keine Ansprüche. Demnach gelten für den Neubau einer Erschließungsstraße als private Straße in allgemeinen Wohngebieten die Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts. Eine Überschreitung dieser Grenzwerte im Wohngrundstück 329/1 ist durch die im neuen Wohngebiet zu erwartende Verkehrsdichte nicht zu befürchten.

Der von außen auf das Plangebiet einwirkende Verkehr von der Glösaer Straße wirkt sich zudem negativ auf die geplante Bebauung aus.

Mit der Festlegung der Festsetzungen durch Text wird eine ausreichende Lärm-minderung in den zu betrachtenden Wohnräumen erreicht.

Luftverunreinigungen

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

Boden:

Die Planung trifft mit den baulichen und grünordnerischen Festsetzungen Anordnungen, die den Eingriff minimieren sollen. Dazu gehören die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und dem Verbot zu dessen Überschreitung.

Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Wege innerhalb der Baugrundstücke sind unversiegelt oder in teilversiegelter Form mit mindestens 20% Fugen- beziehungsweise Porenanteil auszubauen.

Gegenüber dem Istzustand erhöht sich der Versiegelungsgrad durch Hausbau und Befestigung sowie Ausbau der Straßen um ca. 15 %. Eine Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen.

Es erfolgt im Plangebiet in der Hauptsache ein Entzug an Boden.

Bei zunehmendem Versiegelungsgrad wird der oberirdische Abfluss erhöht.

Die damit verbundenen Folgen sind im Grünordnerischen Fachbeitrag dargestellt.

Naturschutzfunktion:

Im Bereich der geplanten Bebauung sowie der Verkehrsflächen werden bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen GRZ ca. 3.947 m² Baufläche und 885 m² teilversiegelte Verkehrsfläche, insgesamt also ca. 4.832 m² Boden in Anspruch genommen und (teil-) versiegelt. Die Lebensraumfunktion des Bodens geht in diesen Flächen verloren bzw. wird stark eingeschränkt.

Boden:

Die geplante Bebauung führt zu einer Neuversiegelung. Die geplante überbaute Fläche incl. der Verkehrsfläche beträgt ca. 4.832 m² (34,4 %) der Gesamtfläche. Demgegenüber steht eine bisherige Versiegelung von 2.645 m² (ca. 19 %).

Die Planung trifft mit den baulichen und grünordnerischen Festsetzungen Anordnungen, die den Eingriff minimieren sollen. Dazu gehört die planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Des Weiteren wird die zusätzliche neue Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen gemildert, die die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt stärken. Dies sind besonders die durch Pflanzpflichten vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen.

Wasser:

Mit der geplanten Bebauung wird die Versiegelung des Gebietes erhöht. Die Versickerungsleistung verringert sich und somit entstehen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Plangebiet.

Der Ablauf des derzeit temporär wasserführenden Grabens wird durch Einbindung in den Mischwasserkanal gewährleistet und damit nicht zum Nachteil der unterhalb liegenden Grundstücke verstärkt bzw. der oberhalb liegenden Grundstücke behindert.

Das Regenwasser der Grundstücke wird grundstücksbezogen gespeichert und zu 90 % verzögert abgeleitet. Somit wird die Belastung der Mischwasserleitung bei Starkregenereignissen verringert.

Entsprechende Festlegungen sind im Planteil B festgesetzt.

Flora:

Im Bereich der Bauflächen befinden sich 23 Gehölze, die je nach Lage und Größe der Häuser teilweise gefällt werden könnten. Diese Notwendigkeit ergibt sich zum einen aus der Erschließung, zum anderen aus der zu erwartenden Bebauung.

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen werden dadurch Neupflanzungen von Ersatzbäumen notwendig. Zur Minimierung des Eingriffes in den Gehölzbestand werden Gehölze (hauptsächlich *Acer platanoides*, *Salix alba*, *Quercus robur*, Baumnummer 1-7, 14-20, 48, 60 und 61) zur Erhaltung festgesetzt.

In den Gartenbereichen der Flurstücke 328/21, 328/22, 328/49 sowie am südwestlichen Rand der Flurstücke 172/6 und 172/8 befinden sich Gehölze für deren Erhalt sich keine zwingende Notwendigkeit ableiten lässt. Diese sollten jedoch erhalten werden um Störungen zu vermeiden.

Weiterhin werden mit dem Eingriff verschiedene Biotopflächen aus der Gruppe der Siedlungsbiotope vernichtet. Dies betrifft insbesondere ca. 690 m² Aufwuchs (Vorwald), ca. 3.600 m² Rasenfläche/ Grünfläche, ca. 4.350 m² Gartenlandfläche mit Hecken und Gebüschstrukturen und ca. 3.775 m² Gartenbaufläche.

Mit der geplanten Bebauung werden Gartenlandflächen mit Bepflanzung geschaffen. Außerdem ist je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe dazu Pflanzenauswahlliste und Festsetzungen durch Text).

Durch diese Festsetzungen kann die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert werden. Die Neupflanzungen haben positive Effekte für Flora, Fauna und den Wasserhaushalt.

Fauna:

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konnte keine Gefährdung der verbreiteten Arten in ihrer lokalen Population durch das Vorhaben nachgewiesen werden. Diese Aussage kann dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden. Keine der angetroffenen Arten ist streng geschützt oder in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie enthalten. Rote-Liste-Arten werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Gemäß des speziellen artenschutzrechtlichen Gutachten 2010 wurden neun besonders geschützte Vogelarten bzw. deren Lebensstätten festgestellt. Bei der Begehung zur Aktualisierung des Gutachtens konnten im Jahr 2013 sogar 17 besonders geschützte Vogelarten bzw. deren Lebensstätten festgestellt werden. Durch die anzubringenden, festgesetzten Ersatzlebensräume und Nistmöglichkeiten wird die Funktionsfähigkeit des Lebensraumes erhalten.

Klima:

Die durch die Planung zu erwartende Bodenversiegelung führt zu einer verringerten Retentionsfähigkeit. Insgesamt kann aber durch die lockere, durchgrünte Bauweise nicht von einer Beeinträchtigung des Klimas ausgegangen werden.

Landschaftsbild / Erholung:

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes tritt auf Grund der Kleinräumigkeit der geplanten Bebauung und Eingeschlossenheit in andere bereits vorhandene Gebäude nicht auf bzw. ist zu vernachlässigen. Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Durchgrünung gesichert.

Das Plangebiet wird vorrangig mit Einzelhäusern mit angegliederten Gartengrundstücken bebaut. Es dient damit zu Wohnzwecken sowie zur privaten Erholung. Die vorhandene öffentliche Erholungsfunktion bleibt erhalten, da mit der geplanten Bebauung die fußläufige Durchgängigkeit nicht beeinflusst wird.

Auswirkungen auf den Verkehr:

Die Auswirkungen auf den Verkehr der Glösaer Straße sind auf Grund der bereits existierenden Verkehrsbelegung der Straße und des geringen Verkehrsanfalls aus dem Baugebiet zu vernachlässigen. Aufgrund der guten Anbindung des Gebietes zu bereits existierenden Nah- und Fernverkehrslinien sind hier keine erheblichen, negativen Auswirkungen 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 beim Schutzgut Mensch in diesem Kapitel bereits beschrieben.

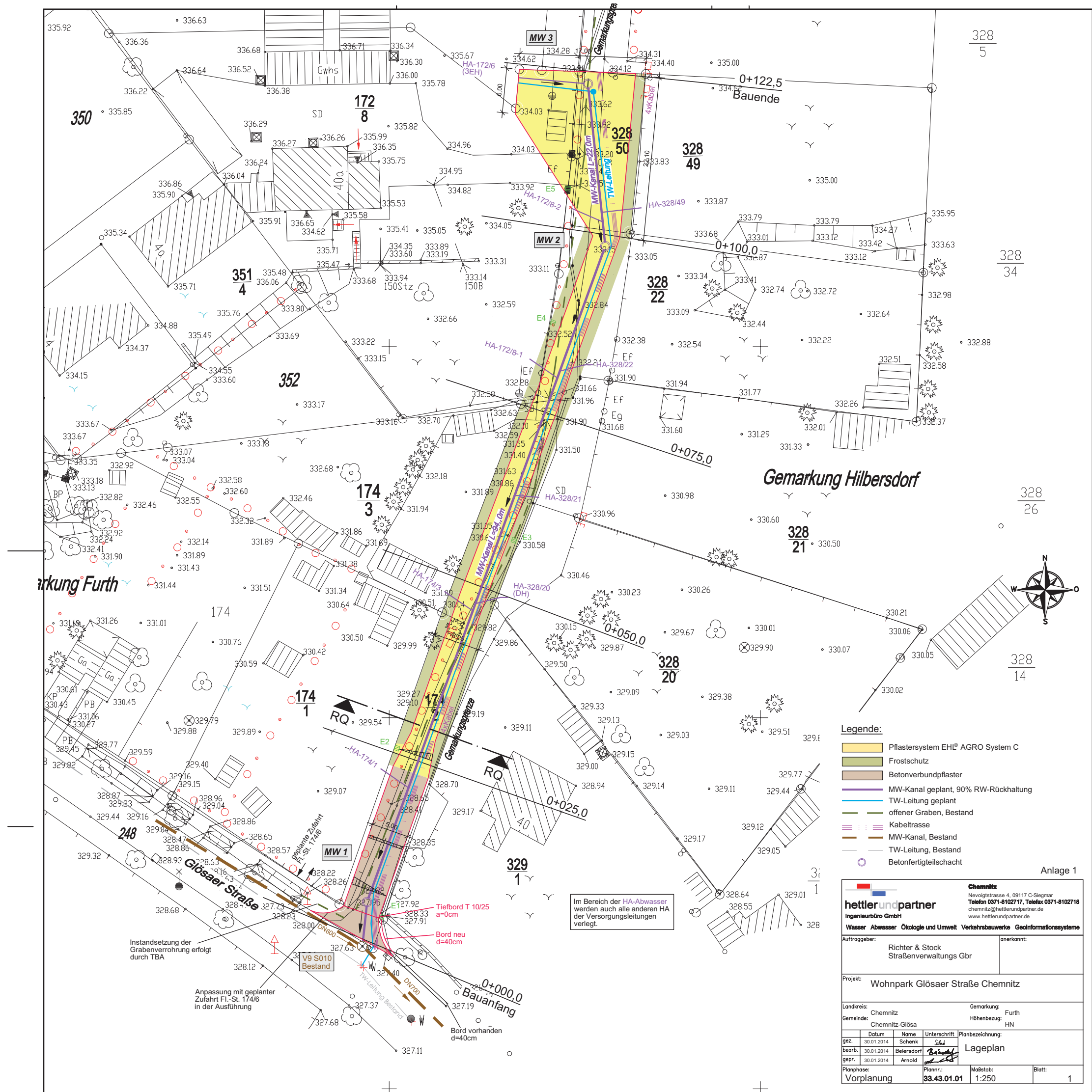
3. TEIL III – UMSETZUNG DER PLANUNG

3.1 Umsetzungszeitraum

Mit der Umsetzung der Erschließungsplanung soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Gleiches gilt für die Bebauung der Flurstücke 328/20, 328/21, 328/22 sowie 328/49. Die Erschließung erfolgt durch die Richter & Stock Straßenverwaltungsgesellschaft GbR.

3.2 Grobkostenermittlung

Der Vorhaben- und Erschließungsträger wird die Maßnahme gemeinsam mit den Grundstücksbesitzern der Flurstücke 328/20, 328/21, 328/22, 328/49 finanzieren. Der Stadt Chemnitz entstehen keine Kosten.



Legende:

- Pflastersystem EHL® AGRO System C
- Frostschutz
- Betonverbundpflaster
- MW-Kanal geplant, 90% RW-Rückhaltung
- TW-Leitung geplant
- offener Graben, Bestand
- Kabeltrasse
- MW-Kanal, Bestand
- TW-Leitung, Bestand
- Betonfertigteilschacht

Anlage 1

hettlerundpartner Ingenieurbüro GmbH		Chemnitz Nevoigtstraße 4, 09117 C-Siegmar Telefon 0371-8102717, Telefax 0371-8102718 chemnitz@hettlerundpartner.de www.hettlerundpartner.de	
Wasser Abwasser Ökologie und Umwelt Verkehrsbautechnik Geoinformationssysteme		anerkannt:	
Auftraggeber: Richter & Stock Straßenverwaltungs Gbr			
Projekt: Wohnpark Glösaer Straße Chemnitz			
Landkreis: Chemnitz		Gemarkung: Furth	
Gemeinde: Chemnitz-Glösa		Höhenbezug: HN	
gez.	Datum	Name	Unterschrift
bearb.	30.01.2014	Schenk	<i>Schenk</i>
gepr.	30.01.2014	Beierdorf	<i>Beierdorf</i>
Planphase: Vorplanung		Plannr.: 33.43.01.01	Maßstab: 1:250
		Blatt: 1	1

Im Bereich der HA-Abwasser werden auch alle anderen HA der Versorgungsleitungen verlegt.

Instandsetzung der Grabenverrohrung erfolgt durch TBA

Anpassung mit geplanter Zufahrt Fl.-St. 174/6 in der Ausführung

Planmäßige Zufahrt Fl.-St. 174/6

Tiefbord T 10/25 a=0cm

Bord neu d=40cm

Bord vorhanden d=40cm