

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 12/14
Wohnbebauung Am Karbel
Chemnitz-Altendorf
Stadt Chemnitz**

**Vorhabenträger: Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft e.G.
Hoffmannstr. 47, 09116 Chemnitz**

S A T Z U N G

Begründung

Fassung 02. 08. 2013

VERFASSER:

Dr. KERSTEN KRUSE, FREIE STADTPLANERIN
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO DR. KRUSE. PLAN
Schönherrstr. 8, 09113 Chemnitz

Inhalt

1. EINFÜHRUNG	4
1.1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
1.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN	4
1.3 VERLAUF UND PLANHISTORIE	4
1.4 RECHTSGRUNDLAGEN	5
2. AUSGANGSSITUATION	6
2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	6
2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG	6
2.3 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	7
2.4 LANDSCHAFT, NATUR, UMWELT	7
2.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
3. PLANUNGSBINDUNGEN	8
3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG	8
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	8
3.3 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSPLANUNGEN	9
4. PLANUNGSKONZEPT	10
4.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	10
4.2 PLANGRUNDLAGEN	10
4.3 PLANUNGSRECHTLICHE ZIELSETZUNG	12
5. PLANUNGSINHALT	12
5.1 PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE	12
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.1.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	13
5.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
5.1.5 Verkehrsflächen	14
5.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
5.1.7 Sonstige Bepflanzungen	14
5.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE INHALTE	15
5.3 ERSCHLIESSUNG	15
5.3.1 Belange der Verkehrserschließung	15
5.3.2 Belange der Wasserwirtschaft	16
5.3.3 Brandschutz und Löschwasserversorgung	17
5.3.4 Energieversorgung	17
5.3.5 Abfallentsorgung	18
6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	18
6.1 UMWELTPRÜFUNG	18
6.2 BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	18
6.3 BELANGE DES BODENSCHUTZES UND DER ALTLASTEN	19
6.3.1 Altlasten	19
6.3.2 Bodenschutz	19
6.4 BELANGE DES RADONSCHUTZES UND DER GEOLOGIE	19
6.4.1 Radonschutz	19
6.4.2 Geologie	19
6.5 BELANGE DES IMMISSIONS- UND EMISSIONSSCHUTZES	20
6.5.1 Immissionsschutz	20
6.5.2 Emissionsschutz	20

6.6 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER ARCHÄOLOGIE.....	20
6.6.1 Denkmalschutz.....	20
6.6.2 Archäologie	20
6.7 BELANGE DER KAMPFMITTELBESEITIGUNG.....	21
6.8 EINGRIFFSREGELUNG.....	21
7. FLÄCHENBILANZ.....	21
8. UMSETZUNG	22
8.1 UMSETZUNGSZEITRAUM	22
8.2 KOSTEN.....	22

1. EINFÜHRUNG

1.1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG saniert z. Zt. grundhaft die denkmalgeschützte Wohnanlage Am Karbel 1 – 15. Diese besteht aus 5 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, welche über die Paul-Jäkel-Straße und die Straße Am Karbel erschlossen werden. Unmittelbar südlich dieser Wohnanlage binden das bisher teilweise mit Garagen und Nebengebäuden bebaute Flurstück 79/1 sowie das ursprünglich mit Großgrün bestockte Flurstück 79/2 an. Sie umfassen zusammen eine Fläche von rund 0,7 ha. Beide Flurstücke sind über die Straße Gutsweg erschlossen.

Die Chemnitzer Siedlungsgesellschaft eG stellte mit Schreiben vom 04. 07. 2012 ein Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die rechtliche Vorbereitung einer Wohnbebauung auf den Flurstücken 79/1 und 79/2 der Gemarkung Altendorf. Der Neubau dient der Erweiterung der denkmalgeschützten Wohnanlage Am Karbel 1-15.

Es sollen maximal 3 Wohngebäude mit jeweils 3 Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt bis zu 24 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Mehrfamilienhäuser sollen sich in Kubatur und Geschossigkeit dem Bestand anpassen.

Zudem müssen innerhalb des Plangebietes die Stellplätze und die Verkehrserschließung sowohl für die Bestandsgebäude als auch für die Neubebauungen realisiert werden.

1.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB Abs. 2 und 3 (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden. §13 BauGB ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen in einem vereinfachten Verfahren. Grundlegende Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei Bebauungsplanänderungen ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Sinngemäß gilt dies auch für die Aufstellung von Bebauungsplänen im unbeplanten Innenbereich im vereinfachten Verfahren, da hier die Grundzüge des bisher geltenden Planungsrechts, das sich aus der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung ergibt und für die Umgebung auch weiterhin Zulässigkeitsmaßstab sein wird, durch den Bebauungsplan nur unwesentlich verändert werden dürfen. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Weiterhin wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.3 VERLAUF UND PLANHISTORIE

Nach Antragstellung der Chemnitzer Siedlungsgesellschaft eG zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans führte das Stadtplanungsamt im August 2012 eine vorgezogene Ämterbeteiligung zur Abklärung der Anforderungen an das Planverfahren und die zu lösenden Problemstellungen durch. Im Ergebnis der Beteiligungsrunde wurden keine Belange oder Gründe sichtbar, die der Einleitung eines Planverfahrens prinzipiell entgegenstehen. In der Stellungnahme des Umweltamtes, Fachbereich Immissionsschutz wurde darauf verwiesen, dass der Planbereich als bebauter Gebiet mit mittlerer Klimarelevanz entsprechend

des Klimaökologischen Berichts des Flächennutzungsplans der Stadt Chemnitz (Stand März 2000) eingestuft ist. In diesen Gebieten sind Nutzungsintensivierungen unter Berücksichtigung klimaökologischer Belange möglich. Aus diesem Grunde erfolgte die Vorgabe, eine fachbezogene Betrachtung klimaökologischer Belange durchzuführen. Weiterhin sollte gemäß Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde den naturschutzfachlichen Belangen mittels einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Rechnung getragen werden.

Die Stadt Chemnitz beschloss am 04. 12. 2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12/14 Am Karbel, Chemnitz, Beschluss Nr. B-313/2012.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der vorgezogenen Ämterbeteiligung sowie den Ergebnissen aus der klimaökologischen Bewertung und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erfolgte mit Stand 14. Mai 2013 die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Planung inkl. des grünordnerischen Fachbeitrags, der klimaökologischen Bewertung und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde an die Fachämter der Stadt mit Schreiben vom 15. 05. 2013 versandt bzw. am 16. 05. 2013 übergeben. In die Entwurfsfassung vom 02. August 2013 wurden die Hinweise aus der Fachämterbeteiligung eingearbeitet.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 02. 08. 2013 am 10. 09. 2013 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Planentwurf mit Begründung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 26. 09. 2013 bis 25. 10. 2013 öffentlich ausgelegt. Mit Schreiben vom 24. 09. 2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB informiert.

Die anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Auslegung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12/14 „Wohnbebauung Am Karbel“ eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden geprüft und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

1.4 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2411); zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11. Juni 2013 BGBl. I S. 1548;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11. Juni 2013 BGBl. I S. 1548;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geä. durch Gesetz v. 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986); zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer umweltrechtlicher Vorschriften v. 21. Januar 013 BGBl. I S. 95;

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - Sächs.NatSchG) = Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 6. Juni 2013 in der Fassung gültig ab: 22.07.2013 (SächsGVBl., Jg. 2013, Bl.-Nr. 8, S. 451, Fsn-Nr.: 653-2/2);
- Gesetz zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Sächsisches Standortegesetz v. 27. Januar 2012 SächsGVBl. S. 130;
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174); zuletzt geändert durch Sächsisches Standortegesetz v. 27. Januar 2012 SächsGVBl. S. 130;
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200); zuletzt geändert am 27.01.2012 (SächsGVBl. S. 130);
- Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichsverordnung – NatSchAVO) v. 30. März 1995 (SächsGVBl. S. 148, ber. S.196), zuletzt geändert durch Art. 3 d. VO v. 22. November 2001 (GVBl. S. 734);
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 – LEP 2013) v. 31. August 2013.
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge v. 31. 07. 2008.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG

Laut Gebietspass des Stadtgebietes Chemnitz Mitte-West befindet sich das Plangebiet im Stadtteil Altendorf, im ungeplanten Innenbereich. Der Stadtteil ist geprägt von den Ausläufern des Kaßbergs und den Hanglagen südlich des Crimmitschauer Waldes sowie von den Tallagen des Pleißen- und Kappelbaches. Ergänzt durch gemischte Bauflächen und Erholungspotenziale des im Norden angrenzenden Crimmitschauer Waldes sowie mehrere Dauerkleingartenanlagen im Nordwesten, Nordosten und Süden des Gebietes, zeichnet sich der Stadtteil durch eine große strukturelle Vielfalt aus, die bereits im Integrierten Stadtentwicklungsprogramm im Leitgedanken – *Die lebendige Vielfalt* – zum Ausdruck gebracht wurde.

2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die Bebauungsstruktur des Stadtteils wird heute bestimmt von den großen, zu Anfang des 20. Jahrhunderts entstandenen und in den 1980er Jahren ergänzten Klinikbauten im Norden sowie von einer Wohnbebauung der Gründerzeit in offener und geschlossener Bauweise, Siedlungswohnungsbau der 20er und 30er Jahre des 20. Jahrhunderts, dem Flemminggebiet als frühe Wohnsiedlung des industriellen Wohnungsbaus, einigen Villen sowie Relikten der ehemals dörflichen Struktur. Nahversorger und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich innerhalb oder im Nahbereich der Wohngebiete.

Insbesondere im Nahbereich des Plangebietes treffen die Ausläufer des Flemminggebietes auf die überwiegend denkmalgeschützten Ensembles des Siedlungswohnungsbaus der 20er und 30er Jahre. Ergänzt werden diese Wohngebiete durch Dauerkleingärten. Entlang des Gutsweges befinden sich wenige Gehöftstrukturen als Reste des ehemaligen Dorfes Altendorf.

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG saniert z. Zt. grundhaft die denkmalgeschützte Wohnanlage Am Karbel 1 – 15. Diese besteht aus 5 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Unmittelbar südlich dieser Wohnanlage binden das bisher teilweise mit Garagen und Nebengebäuden bebaute Flurstück 79/1 sowie das ursprünglich mit Großgrün bestockte Flurstück 79/2 an. Beide Flurstücke sind über die Straße Gutsweg erschlossen.

2.3 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird über den Gutsweg erschlossen, welcher im Westen an die Rudolf-Krahl-Straße und im Osten an die Paul-Jäkel-Straße anbindet. Diese Erschließungsstraßen wiederum binden an die stadtstrukturell bedeutende Verbindungsachsen und Hauptverkehrswege Limbacher Straße und in Richtung Leipziger Straße an.

Der ÖPNV erschließt das Gebiet mit Stadtbuslinien, entsprechende Haltestellen befinden sich an der Rudolf-Krahl-Straße und an der Paul-Jäkel-Straße.

Trinkwasser, Elt und Abwasser liegen an den Grundstücken Karbel 1-15 an.

Parallel zum Gutsweg verläuft innerhalb des Plangebietes eine städtische HD-Gasleitung DN 300 St/DP 4, die Beachtung finden muss. Die Erdgasleitung ist dinglich gesichert. Eine Überbauung/Überpflanzung der Leitungstrasse ist nicht statthaft. Der Schutzstreifen von 6,00, beidseitig 3,00m ist einzuhalten. Im Rahmen der Errichtung der Zufahrt wurde diese Leitung auf Grund der vorhandenen Überdeckung bereits auf 15 m umverlegt (Tieferlegung).

2.4 LANDSCHAFT, NATUR, UMWELT

Für den Geltungsbereich sind keine im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege getroffenen Festsetzungen nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht nachrichtlich zu übernehmen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes „Muldental - Chemnitztal“ sowie außerhalb der im Rahmen der europäischen Flora- Fauna- Habitat-Richtlinie ausgewiesenen Schutzgebiete. Gesetzlich geschützte Biotope i. S. des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile i. S. des § 29 BNatSchG i.V.m. § 19 SächsNatSchG befinden nicht im Plangebiet oder in dessen Nahbereich.

Auf einer Teilfläche des Plangebietes befand sich Wald i.S. des § 2 SächsWaldG. Die Umwandlung des Waldes auf den Flurstücken 79/1 und 79/2 wurde mit Bescheid v. 23. 02. 2012, Az 52-8604.11/1062 durch die obere Forstbehörde genehmigt.

Teile des Plangebietes waren bis 2012 mit Garagen und Nebengebäuden überbaut. Diese wurden im Zuge der Sanierung der angrenzenden Wohnanlage abgerissen.

An das Plangebiet grenzen westlich Erholungs- und Kleingärten an. Südlich schließt sich mit der Pleißenbachaue und der Bahnlinie der innerstädtische Grünzug an. Aufgrund der guten Durchgrünung wirkt das Umfeld ländlich strukturiert. Als bestehendes Großgrün überwiegen regionaltypische Laubgehölze sowie Zier- und Nadelgehölze.

Laut „Klimaökologische Bewertung des Flächennutzungsplans der Stadt Chemnitz (Stand März 2000)“ gilt der Planbereich als bebauter Gebiet mit mittlerer Klimarelevanz. In diesen Gebieten sind Nutzungsintensivierungen unter Berücksichtigung klimaökologischer Belange möglich. Da sich das Plangebiet innerhalb eines Kaltluftsammegebietes mit vorgelagertem Kaltluftstrom befindet, erfolgt in einem separaten Fachbeitrag eine klimaökologische Bewertung des Planvorhabens.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und einem separaten grünordnerischen Fachbeitrag bewertet. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen fließen in den Bebauungsplan ein.

2.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 79/1 und 79/2 der Gemarkung Altendorf. Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum der Siedlungsgemeinschaft Chemnitz eG.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Der Landesentwicklungsplan 2013 vom 31. August 2013 weist die Stadt Chemnitz als Oberzentrum innerhalb der Metropolregion „Halle/Leipzig-Sachsendreieck“ und des Verdichtungsraums Chemnitz-Zwickau aus. Die Stadt Chemnitz erfüllt innerhalb des Verdichtungsraumes für rund 500.000 Einwohner oberzentrale Funktionen.

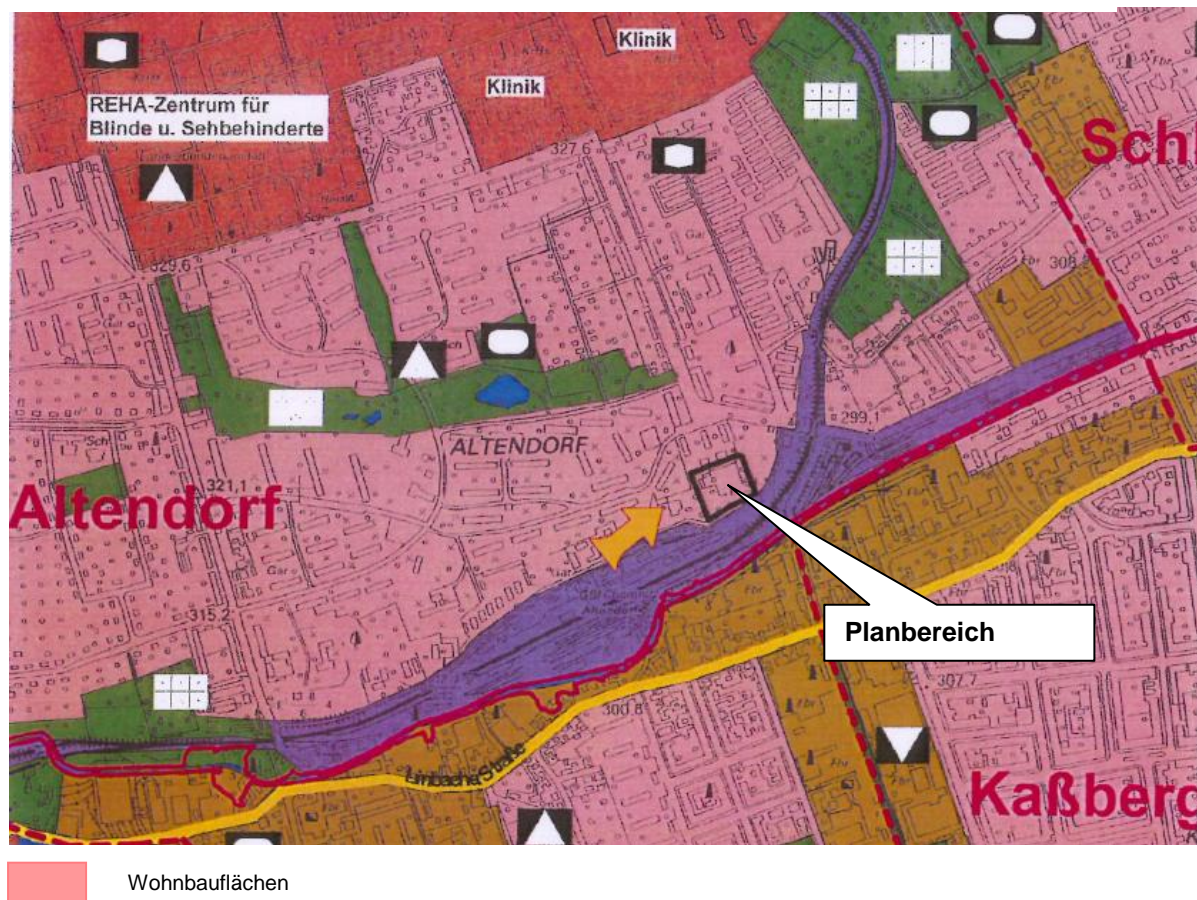
Gemäß 2.2.1 des LEP 2013 i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für Maßnahmen zur Innentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung neuer Baugebiete haben.

Im Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge vom 31. 07. 2008 Karte 2-Raumnutzung ist das Plangebiet als Siedlungsfläche nachrichtlich dargestellt. Naturräumlich wird Chemnitz laut Karte Naturräumliche Gliederung im Regionalplan dem *Naturraum Erzgebirgisches Becken* zugeordnet, welcher wiederum der Makrochore Erzgebirgsvorland angehört.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im seit 24. 10. 2001 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen (s. Abb. 1). Entwicklungsziel ist der Erhalt des Wohngebietscharakters mit einer guten Mischung wohngebietsverträglicher Nutzungen.

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz



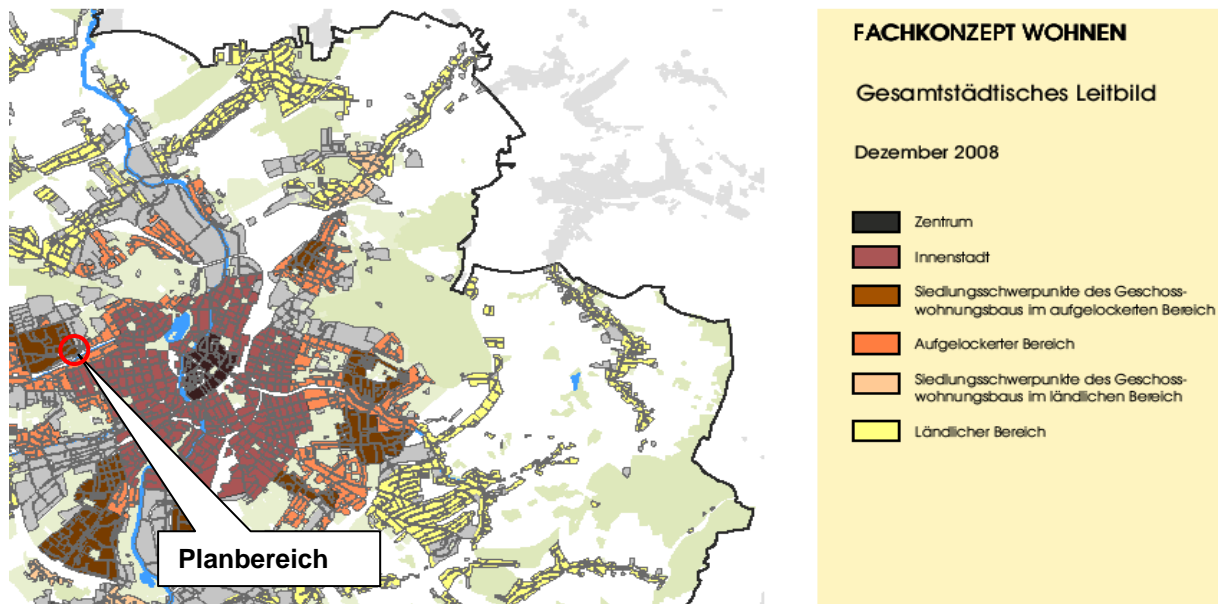
3.3 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSPLANUNGEN

Die Stadt Chemnitz hat mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept-Chemnitz 2020 (SE-Ko 2020) das Integrierte Stadtentwicklungsprogramm (InSEP) von 2002 fortgeschrieben. Inhalt des SEKo sind u. a. Strategien zur Gestaltung des demografischen Wandels und zum Bevölkerungsrückgang bzw. der Bevölkerungswanderung. In Bezug auf das Planvorhaben sind insbesondere die Aussagen des *Fachkonzepts Wohnen* zu beachten: Dieses fokussiert die Stabilisierung des Wohnungsmarktes unter besonderer Berücksichtigung des stadtstrukturellen Leitbildes als konzentrisches Modell. Mit einer engen Verknüpfung der attraktiven wohnungsnahen Freiräume soll die Nutzungsmischung unterschiedlicher Wohnquartiere gestaltet und aufgewertet werden.“

Das gesamtstädtische strukturelle Leitbild *Wohnen* ist geprägt durch die Ausweisung mehrerer Gebietstypen und Entwicklungsbereiche, die jeweils charakteristische Merkmale aufweisen. Das Plangebiet gehört zur Kategorie aufgelockerter Bereich (siehe Abb. 2). Dieser ist geprägt durch:

- Werks-, Arbeitersiedlungen des Neuen Bauens, 2. Stadterweiterung, frühes bis Mitte 20. Jahrhundert
- Reihenhäuser, Zeilen, in Einzelfällen Dorflagen, Eigenheimbebauung
- verringerte bauliche Dichte
- Nebenzentren
- Entfernung Zentrum: 2,6 bis 4 km
- Entwicklungsziel: kein Handlungsschwerpunkt, Beibehaltung

Abb. 2: Auszug aus dem SEKo 2020 der Stadt Chemnitz



Gemäß Wohnraumbedarfskonzept ist der Neubau im Marktsegment des Geschosswohnungsbaus trotz Wohnungsleerstand nicht generell auszuschließen. Insbesondere Wohnsiedlungen der 20iger und 30iger Jahre und mehrgeschossiger Wohnungsbau mit zwei bis drei Vollgeschossen zählt zu den nachgefragten Wohnformen.

In Verbindung mit der hohen Akzeptanz des Stadtteils als Wohngebiet und der geplanten Entwidmung der Bahnanlagen bietet das Vorhaben sehr gute Voraussetzungen für eine hohe innerstädtische Wohnqualität.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus den im Eigentum des Vorhabenträgers stehenden Flurstücken 79/1 und 79/2 Gemarkung Altendorf. (s. Abb. 3). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird durch die Planzeichnung bestimmt.

4.2 PLANGRUNDLAGEN

Als Plangrundlage und planerische Hilfsmittel dienen:

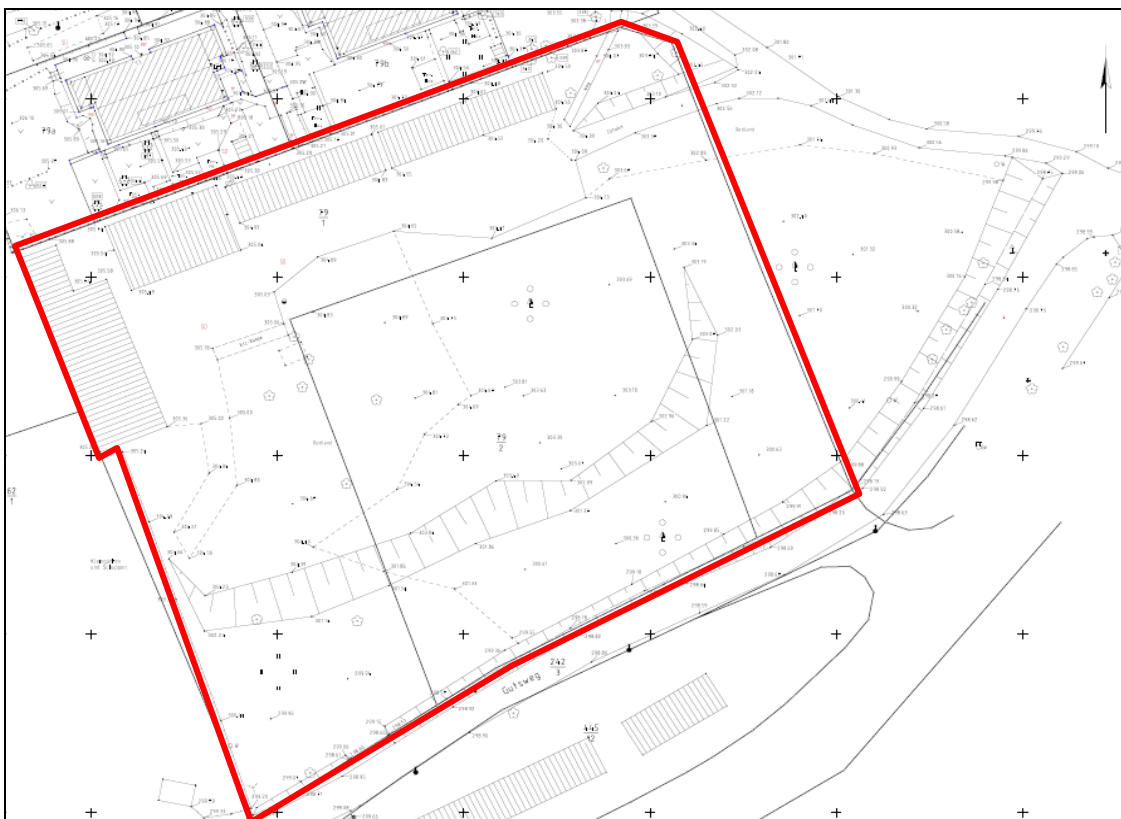
- Lage- und Höhenplan für das Plangebiet im M 1:250, Vermessungsbüro Oertelt, Chemnitz, Januar 2012 (s. Abb. 4);
- aktuelle Luftbildaufnahmen (Quelle Landesamt für Vermessung Sachsen 2013)
- Topographische Karte TK 10.
- Vorortaufnahmen und fotografische Dokumentationen.

Abb. 3: aktuelles Luftbild mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Quelle: Landesvermessung Sachsen)



— Grenze des Plangebietes

Abb.: 4 Höhen- und Lageplan, Stand Januar 2012 (Vermessungsbüro Oertelt, Chemnitz)



— Grenze des Plangebietes

Laut Hinweisen des städtischen Vermessungsamtes sind mögliche betroffene Aufnahme- punkte der Katastervermessung bei Gefährdung durch Baumaßnahmen zu sichern und wie- derherzustellen. Dies ist durch den Vorhabenträger bei einem ÖBV zu veranlassen.

4.3 PLANUNGSRECHTLICHE ZIELSETZUNG

Mit dem kleinen Plangebiet soll eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Wohnanlage Am Karbel 1-15 erfolgen.

Deshalb ist das Ziel des Bebauungsplans, planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen zu treffen, die die Belange des Immissions- und Artenschutzes beachten und über maßvolle Gestaltungsvorgaben das Neubauvorhaben in das bestehende Erschei- nungsbild der Siedlung einfügen.

Folgende Planungsziele verfolgt die Bauleitplanung:

- Regelungen zur Einordnung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes;
- Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen;
- Regelungen zur Einordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

5. PLANUNGSINHALT

5.1 PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Auf Grund der real vorgefundenen Nutzung der Umgebungsbebauung kann dieses als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO ange- sprochen werden. Neben dem vorwiegenden Wohnen sind es Nutzungen, die der Versor- gung des Gebietes dienen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Büros, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Darüber hinaus gehören Nutzungen i.S.d. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO dazu, wie z. B. sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwe- cken dienende Nutzungen.

Das Plangebiet selbst ermöglicht die Arrondierung der bestehenden Bebauungs- und Nut- zungsstruktur, insbesondere der Wohnanlage Am Karbel 1-15. Auch Maßstab der Gebäude und Abstände zwischen den Einzelgebäuden werden durch die bestehende Wohnanlage vorgegeben.

Aufgrund der Vorprägung und der Möglichkeiten zur Einordnung von das Wohnen ergän- zenden, nicht störenden gewerblichen, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO festgelegt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig sind. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Weitere Nut- zungen nach Nr. 1 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß §4 BauNVO nach Antrag zulässig. Dabei ist der Durchführungsvertrag entspre- chend anzupassen und zu aktualisieren

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Planfläche umfasst 7.039 m². Zur Realisierung des geplanten Vorhabens wird als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Plangebiet werden weiterhin die Höhenlage der Gebäude, die Traufhöhe sowie die Geschossigkeit festgesetzt.

Sowohl die Geschossigkeit als auch die Höhe der baulichen Anlagen nehmen Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Wohnanlage Am Karbel 1-15.

Als Höhe der baulichen Anlagen wird die Traufhöhe mit maximal 10,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage. Diese wird als absolute Höhe in Metern über HN näher bestimmt. In Anpassung an die bestehende Topografie werden drei Teilflächen mit entsprechender Höheneinordnung festgelegt:

- Teilfläche 1: mittlere Geländehöhe am Gebäude bei 305,80 m ü. HN
- Teilfläche 2: mittlere Geländehöhe am Gebäude bei 305,00 m ü. HN
- Teilfläche 3: mittlere Geländehöhe am Gebäude bei 304,30 m ü. HN.

Die Teilflächen sind im Bebauungsplan gegeneinander abgegrenzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufe als Schnittpunkt der aufgehenden Außenfassade mit der Dachhaut.

Die Wohngebäude haben max. drei oberirdische Geschosse als Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss, welches gemäß § 20 Abs. BauNVO i.V.m. §90 SächsBO als Vollgeschoss zählt. Es erfolgt die Festsetzung von max. vier Vollgeschossen. Eine Überschreitung der sich an den Bestandsgebäuden orientierenden Höhenentwicklung wird durch die Festsetzungen der Dachform, Dachneigung und Traufhöhe ausgeschlossen,

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Es ist eine Bebauung in offener Bauweise gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB für das Plangebiet festgelegt. Diese Festlegung ergibt sich aus der aufgelockerten Bebauungsstruktur des bestehenden Wohngebietes sowie der angrenzenden Kleingartennutzung und den Vorgaben aus dem klimaökologischen Fachbeitrag.

Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dienen der flächigen Festsetzung der Wohngebäude im Grundstück. Aufgrund der Vorgaben aus dem klimaökologischen Fachbeitrag ist die Bebauung soweit als möglich von der kaltluftstrombeeinflussten Aue entfernt festzusetzen. Dem soll mit der Anordnung der neuen Gebäude im unmittelbaren Anschluss an die Wohngebäude Am Karbel 1-15 auf den Flächen des ehemaligen Garagenhofes Rechnung getragen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung sind neben der offenen Bauweise Vorgaben aus dem Gutachten in die Planung aufzunehmen:

- max.37 m Abstand der südöstlichen/talzugewandten Gebäudekanten der Neubauten (ohne Balkone) zu den südöstlichen/talzugewandten Gebäudekanten der Bestandsgebäude, Festsetzung über eine Baugrenze;
- Abstand zwischen den Einzelgebäuden mindestens 12 m.

Diesen Vorgaben wird entsprochen, indem die südliche Baugrenze im Abstand von 28 m parallel zur Grundstücksgrenze verläuft, bzw. in einem Abstand von 38 m zu den Bestandsgebäuden. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude inkl. Balkon innerhalb der Baugrenzen eingeordnet werden können. Der Mindestabstand zwischen den Gebäuden wird als textliche Festsetzung getroffen.

5.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden dahingehend näher bestimmt, dass die Flächen außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

5.1.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB werden als private Verkehrsflächen festgesetzt.

5.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden dahingehend näher bestimmt, dass die Aufstellflächen und Zufahrten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge nicht versiegelt werden dürfen und Stellplätze, Fußwege und Zugänge zu den Häusern mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen sind. Als Maß gilt ein mindestens 20%iger Fugen- bzw. Porenanteil.

Grundsätzlich ist es gemäß § 39 Abs. 5 Ziff.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 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG vorliegt.

Im Plangebiet erfolgte eine Waldumwandlung von 3.354 m² Gehölzfläche. Zur Baufeldfreimachung in Verbindung mit der grundhaften Modernisierung der Wohnanlage Am Karbel 1-15 wurden alle Bäume gefällt. Mit den Fällungen entfielen vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten für verschiedene Tierarten, insbesondere der Avifauna.

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen, werden Ersatznischen für Gebäude- und Höhlenbrüter sowie für Fledermäuse geschaffen. Im Geltungsbereich sind gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag folgende Ersatzquartiere beim Neubau der Gebäude mit einzubauen (keine Nordexposition):

- drei Höhlenbrüterkästen (Mauersegler, Rotschwanz, Haussperling)
- drei Nischenbrüterhöhlen (für Halbhöhlenbrüter, wie Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper, Sperling)
- drei Fledermauskästen als Sommerquartier (in unterschiedlicher Expositionen).

Kastentyp, Höhe und Exposition sowie fachgerechte Montage sind vom Gutachter bestätigen zu lassen. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde zeitnah zu übermitteln.

5.1.7 Sonstige Bepflanzungen

Als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB werden festgesetzt:

- je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder ein Obstgehölz, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Je anzupflanzenden Baum ist eine unversiegelte Pflanzfläche von mind. 6 m² vorzusehen und zu begrünen.
- Die Obstgehölze sind als Hochstamm zu verwenden.

- Die Laubbäume sind aus folgender Liste auszuwählen:
 - Acer campestre
 - Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Aesculus hippocastanum- Roßkastanie
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus
 - Fagus sylvatica
 - Fraxinus excelsior
 - Quercus robur
 - Sorbus aucuparia
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos
 - Feldahorn
 - Spitzahorn
 - Bergahorn
 - Hängebirke
 - Hainbuche
 - Rotbuche
 - Gemeine Esche
 - Stiel-Eiche
 - Eberesche
 - Winterlinde
 - Sommerlinde

Diese Pflanzungen dienen der Gliederung und Durchgrünung des Wohngebietes und tragen zur Vernetzung mit den angrenzenden Grün- und Gehölzflächen bei.

Die Grünflächen um die Häuser sollen als Gartenflächen gestaltet werden. Innerhalb dieser Flächen sind Zugänge oder Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zulässig.

Die Eingrünung der Stellplätze soll mit einer Hecke aus einheimischen standortgerechten Sträuchern erfolgen. Es wird zudem empfohlen, die Stellplatzanlage zum Schutz vor zu starkem Aufheizen durch Großgrün zu gliedern. Die Maßnahmen dienen auch der Verbesserung des Wohnumfeldes und Gestaltung des Stadtbildes. Zugleich können durch die Bepflanzungen und die Anlage unversiegelter Flächen die Eingriffe auf das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt verringert werden.

5.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE INHALTE

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur denkmalgeschützten Wohnanlage Am Karbel 1-15 werden gestalterische Vorgaben mit entsprechenden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO wie folgt vorgesehen:

- Als Dachform der Hauptgebäude sind Satteldächer mit mindestens 45° Dachneigung zulässig.
- Als Farben der Dachhaut sind dunkelgrau, grauschwarz, schiefergrau und anthrazit zulässig. Die Farben sind auf die entsprechenden RAL-Farben 7015, 7016, 7021,7030,7044 oder 8019 abzustimmen.
- Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind mit der Dachhaut bündig zu installieren.
- Die Überdachung für den Fahrradstellplatz erfolgt als Gründach. Diese Festsetzung dient der optischen, gestalterischen Verbesserung des Wohnumfeldes und dem Versiegelungsausgleich.

5.3 ERSCHLIESSUNG

5.3.1 Belange der Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Rudolf-Krahl-Straße und der Paul-Jäkel-Straße aus über den Gutsweg. Die Straßen sind vollständig in kommunalem Eigentum bzw. öffentlich gewidmet.

Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Vorgabe werden sowohl die bestehende Wohnanlage als auch die Neubauten vom Gutsweg aus über eine private Zufahrt erschlossen.

Der Gutsweg ist in beiden Fahrtrichtungen nur zur Befahrung durch Anlieger freigegeben. Aus dem Verkehrsaufkommen der geplanten zusätzlichen 24 WE wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Begegnungsmöglichkeiten weiterhin ausreichen, um den Anliegerverkehr zu gewährleisten.

Die geplante Zufahrt vom Gutsweg aus erfolgt über eine neu anzulegende private Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m zzgl. beidseitigem Bankett von je 0,80 m. Nach Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 ist dies für den Begegnungsfall Lkw/Pkw ausreichend. Ausweichstellen für den Begegnungsfall sind damit nicht notwendig. Unter Zugrundelegung des maßgeblichen Verkehrsaufkommens von deutlich ≤ 400 Kfz/h (RASt 06), kann von einer ausreichenden Straßenbreite ausgegangen werden. Die Anbindung an den Gutsweg wird als private Grundstückszufahrt mit Schrankenanlage ausgebildet.

Gemäß Vorgaben des städtischen Tiefbauamtes wird sichergestellt, dass von der privaten Verkehrsfläche aus kein Oberflächenwasser auf den Gutsweg abgeführt wird.

Die Erschließungsstraße wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger belegt.

Der außerhalb des Plangebietes festgelegte gemeinsame Abfallsammelplatz für die Bestandsgebäude Am Karbel 1-15 mit 43 WE und die geplante Neubebauung mit 24 WE befindet sich nordöstlich der Zufahrtsstraße.

Die Ausrundungsradien der Straße sind für den Bemessungsfall drei-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Damit ist die Wendemöglichkeit mit Zurückstoßen auf der Erschließungsstraße möglich. Dies ermöglicht auch das Wenden eines Löschzugs der Feuerwehr.

5.3.2 Belange der Wasserwirtschaft

Trinkwasserversorgung

Zuständig für die Trinkwasserbereitstellung ist die eins energie in Sachsen GmbH & Co. KG. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist realisierbar und erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung in der Erschließungsstraße Am Karbel, Anschlusspunkt zwischen Haus Nr. 13 und Haus Nr. 17. Die Zuleitung erfolgt über die bestehende Wohnanlage. Alternativ besteht auch die Anschlussmöglichkeit an die Leitung DN 100 im Gutsweg.

Abwasserwasserbeseitigung

Für die Abwasserreinigung und -beseitigung ist die eins energie GmbH & Co. KG zuständig. Die Entsorgung des Plangebietes ist über das öffentliche Kanalnetz realisierbar und erfolgt über einen gemeinsamen Anschluss zusammen mit der bestehenden Wohnanlage im Trennsystem, da im Rahmen der Sanierung der denkmalgeschützten Wohnanlage „Am Karbel 1–15“ bereits ein Trennsystem aufgebaut wurde

Oberflächenwasserbeseitigung

Durch die Tiefbauarbeiten für die Gebäude können lokale Anschnitte von Grund- bzw. Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Nach Auswertung der Baugrunduntersuchung werden Dränagen im Gebäudebereich empfohlen. Durch die Verwendung von WU-Beton im Kellerbereich kann auf diese Dränagen bei den Neubauten verzichtet werden. Aufgrund der Nichtversickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist das Planum der Verkehrsflächen laut Baugrundgutachten über eine Planumsdränage zu entwässern. Hinsichtlich der Einleitgenehmigung des Dränagewassers in den in der Straße Am Karbel befindlichen Abwasserkanal erfolgte am 15. 07. 2013 der Antrag des Vorhabenträgers an die eins energie

zur Erteilung der Änderung der Einleitgenehmigung der Dränagewässer der Verkehrsflächen in den Abwasserkanal Am Karbel. Mit Schreiben vom 16. 01. 2014 erfolgte die Einleitgenehmigung durch den Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC). Weiterhin erfolgte mit Schreiben vom 23. 01. 2014 die Klarstellung, dass von Seiten des ESC keine Einwände gegen die in der Begründung zum Bebauungsplan formulierte Lösung zur Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung bestehen.

Weiterhin erfolgt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt der Ausbau des bestehenden Entwässerungsanschlusses für Oberflächenwasser im Bereich des vorhandenen Straßengrabens am Gutsweg, um das anfallende Oberflächenwasser über den ausgebauten Straßengraben schadlos dem Pleißenbach zuzuführen. Diese Lösung wurde nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt durch den ESC bestätigt.

Wasserschutz

Von der Planung sind keine Trinkwasserschutzgebiete oder Anlagen der Fernwasserversorgung betroffen. Zudem werden keine Überschwemmungsgebiete berührt.

5.3.3 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 7 bar. Löschwasser steht mit 48 m³/h im Gutsweg und 96 m³/h in der Straße „Am Karbel“ zur Verfügung. Die Netzgesellschaft ist in die weitere Planung einzubeziehen, die Details der Erschließung sind mit ihr abzustimmen.

Die Zufahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge sowohl für die bestehende Wohnanlage als auch für die geplante Neubebauung erfolgt vom Gutsweg über die private Erschließungsstraße im Plangebiet. Entsprechende Zufahrts- und Aufstellflächen werden vorgesehen sind mit dem Antrag/Anzeige zur Baugenehmigung nachzuweisen. Dabei sind auch nachfolgende Hinweise und Vorgaben der städtischen Feuerwehr im Rahmen der Planung des Vorhabens zu beachten:

Die Löschwasserversorgung für das vorgesehene Gebiet ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Dt. Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. zu gewährleisten. Der Fließdruck bei einer Entnahme aus dem städtischen Trinkwassernetz muss mindestens 1,5 bar betragen. In der Nähe der Entnahmestelle muss eine Feuerwehrebewegungsfläche eingeordnet werden. Werden als zweiter Rettungsweg Rettungsgeräte der Feuerwehr geplant, sind Anleiterstellen vorzusehen und deren Erreichbarkeit zu sichern. Geradlinige Zu- oder Durchgänge an rückwärtige Gebäudeteile sind gemäß Vorgaben der DIN 14 090 zu gewährleisten. Bei Anleiterstellen über 8 m sind Zu- oder Durchfahrten zu gewährleisten. Alternativ sind gemäß § 33 (1-3) SächsBO Maßnahmen für zwei unabhängige Rettungswege zu treffen. Anlagen und Flächen für die Feuerwehr und Rettungswege sind dauerhaft zu erhalten, sie sind nach Straßenbau-Bauklasse VI nach RStO zu befestigen und müssen unter allen Witterungsbedingungen nutzbar sein.

5.3.4 Energieversorgung

Strom

Die Stromversorgung für das Plangebiet erfolgt laut Erschließungskonzept über den bestehenden Kabelverteiler 3375 im Bereich Paul-Jäkel-Straße in Höhe Kreuzung Gutsweg als Anbindepunkt an das vorhandene Niederspannungsnetz. Ab dem KV ist ein neues Niederspannungsnetz aufzubauen. Dies erfolgt über den Fußwegbereich der Paul-Jäkel-Straße bis Höhe Neubebauung. Für die Erschließung ist es notwendig, private Flächen zu queren. Dies betrifft die Flurstücke 330d (Am Karbel 7/9 bzw. 1/3) sowie 79b (Am Karbel 5). Diese Grundstücke sind ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers.

Fernwärme

Ein Fernwärmanschluss ist möglich.

5.3.5 Abfallentsorgung

Zuständig ist der Entsorger Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR). Die zukünftige Zufahrt für die Entsorgungsfahrzeuge sowohl für die bestehende Wohnanlage „Am Karbel 1-15“ als auch für die geplante Neubebauung erfolgt vom Gutsweg über die private Erschließungsstraße. Die Anlage eines gemeinsamen Sammelplatzes erfolgt außerhalb des Plangebietes im Bereich der bestehenden Wohnanlage.

Der Altstoffsammelplatz bindet unmittelbar im Kurvenbereich an die Erschließungsstraße an. Wie unter Pkt. 5.3.1 dargestellt, wird der Kurvenradius für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgebildet, so dass durch ein kurzes Zurückstoßen in den Sammelplatz hinein das Wenden des Fahrzeugs möglich ist.

Die Anlage umfasst für das Neubauvorhaben mit 24 WE (3 Häuser):

- 1 x MGB 1.100 l für Restabfall
- 2 x MGB 120 l für Bioabfall
- 2 x MGB 1.100 l für Verbundstoffbehälter / Gelbe Tonne
- 1 x MGB Papierbehälter /Blaue Tonne

und für den Bereich sanierter Altbau "Am Karbel 1-15" (43 WE):

- 1 x MGB 1.100 l für Restabfall
- 1 x MGB 660 l Restabfall
- 2 x MGB 120 l für Bioabfall
- 2 x MGB 1.100 l für Verbundstoffbehälter / Gelbe Tonne
- 2 x MGB 1.100 l Papierbehälter /Blaue Tonne.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

6.1 UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB kann auf die ansonsten obligatorische Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Der mit dem vereinfachten Verfahren einhergehende Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung entbindet von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie der Angabe der verfügbaren umweltrelevanten Daten.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nach allgemeinen Grundsätzen) zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt jedoch unberührt.

6.2 BELANGE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Für den Geltungsbereich sind keine im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege getroffenen Festsetzungen nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht nachrichtlich zu übernehmen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes „Muldentale - Chemnitztal“ sowie außerhalb der im Rahmen der europäischen Flora- Fauna- Habitat-Richtlinie ausgewiesenen Schutzgebiete. Geschützte Biotope i. S. des § 21 SächsNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt oder kartiert.

6.3 BELANGE DES BODENSCHUTZES UND DER ALTLASTEN

6.3.1 Altlasten

Aufgrund der ursprünglichen Nutzung des Standortes als Garagenhof war auf dem Flurstück 79/1 eine Fläche von 743 m² mit Garagen, Nebengebäuden und Schuppen überbaut sowie durch Flächenbefestigungen vollversiegelt. Zudem befand sich den Gebäuden vorgelagert eine 945m² große Hoffläche, welcher mit Schotter und Altbelag befestigt war. Die Bebauungen wurden abgebrochen und die Flächen entsiegelt.

Gemäß Hinweisen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegen für den Gutsweg Hinweise vor, dass 1989 radioaktiv kontaminiertes Haldenmaterial verbaut wurden sein soll. Eine Berichterstattung darüber, ob und in welchen Mengen das Haldenmaterial tatsächlich eingebaut wurde, liegt nicht vor. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass im Grabungsbereich der ehemaligen Bebauungen (Garagen, Nebengebäude) kontaminierte, d.h. mit Haldenmaterial aufgefüllte Bereiche angetroffen werden. Der Umgang mit radioaktivem Haldenmaterial ist strahlenschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Sollte bei den Baumaßnahmen derartiges Material angetroffen werden, ist die Strahlenschutzbehörde umgehend zu informieren und der weitere Umgang mit diesem Material abzustimmen.

6.3.2 Bodenschutz

Mit der Überplanung erfolgt eine Überbauung neu durch die drei Hauptgebäude auf ca. 780 m² sowie Flächenbefestigungen durch Verkehrs-, Wege- und Stellflächen, teil- und vollversiegelt, von ca. 2.635 m². Eine offenporige Teilversiegelung (>20% Fugen- bzw. Porenanteil) im Bereich der Stellplätze und Wege wird trotz der schwierigen Bodenverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit geplant. Alle weiteren Grundstücksflächen sollen wasserdurchlässig befestigt bzw. als Grünflächen gestaltet werden.

Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, insbesondere mit Mutterboden zu achten. Bei Baumaßnahmen ist der Mutterboden vollständig abzuschleifen und zu sichern und vorzugsweise am Entnahmeort wieder einzubauen. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen sind zu vermeiden. Entsprechend Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen, die bekannt oder verursacht werden, der zuständigen Behörde (untere Abfallbehörde) mitzuteilen. Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

6.4 BELANGE DES RADONSCHUTZES UND DER GEOLOGIE

6.4.1 Radonschutz

Aus Gründen der Vorsorge werden Empfehlungen für Schutzmaßnahmen zur Radonvorsorge ausgesprochen. Die Empfehlungen der EU für Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 200Bq/m³. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

6.4.2 Geologie

Da für das Plangebiet im geologischen Meßtischblatt eine geologische Störung verzeichnet ist, wird empfohlen, im Rahmen der Bauausführung die Gründungssohlen für Gebäude und

Verkehrswege durch einen Baugrundgutachter abnehmen und zum Lasteintrag freigeben zu lassen.

6.5 BELANGE DES IMMISSIONS- UND EMISSIONSSCHUTZES

6.5.1 Immissionsschutz

Im Rahmen des Immissionsschutzes sind insbesondere Lärm- und Schadstoffimmissionen beachtlich, welche aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Neubebauung entstehen. Da der im Plangebiet vorgesehene Parkplatz ebenfalls für die bestehende Wohnanlage Am Karbel 1-15 Stellfläche vorhält, können insgesamt nur 68 Stellplätze realisiert werden, das entspricht einem Fahrzeug pro Wohneinheit. Damit ist aufgrund der Neubebauung mit einem Mehraufkommen von 24 Fahrzeugen zu rechnen.

Gemäß Pkt. 6.3.5 der klimaökologischen Bewertung des Vorhabens führt die Auslagerung der Stellplätze für die Bestandsgebäude aus dem Karree zu einer Verbesserung des Lärmschutzes und zu einer Reduzierung der Abgasimmissionen innerhalb des Wohngebietes. Durch die dem Wohnen vorgelagerten Parkplätze können sowohl Lärm als auch Abgase schneller mit dem Kaltluftzug abtransportiert werden.

6.5.2 Emissionsschutz

In Wohngebieten ist davon auszugehen, dass genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht vorkommen. Im nächstgelegenen Mischgebiet (Entfernung zur Fläche des Bebauungsplanes mindestens 150 m) sind ebenfalls keine Anlagen vorhanden, die nennenswerte Immissionen verursachen könnten. Rückwirkungen von Anlagen auf das Plangebiet sind deshalb nicht zu erwarten.

6.6 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER ARCHÄOLOGIE

6.6.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum Kulturdenkmal „Am Karbel 1-15“. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Neubebauung zu dem denkmalgeschützten Wohnensemble erfolgen entsprechende gestalterische Maßnahmen (Pkt. 5.2). Bauliche und landschaftsgestalterische Maßnahmen in der Umgebung bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

6.6.2 Archäologie

Das Plangebiet besitzt archäologische Relevanz aufgrund der Nähe archäologischer Kulturdenkmale (mittelalterlicher Dorfkern - 01180-D-01). Daraus ergibt sich die Genehmigungspflicht nach §14 SächsDSchG. Das LA ist vom exakten Baubeginn bzw. bodeneingreifenden Untersuchungen mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Im Rahmen von Bauausführung sind die Firmen durch den Bauherrn auf die Meldepflicht nach §20 SächsDSchG hinzuweisen.

6.7 BELANGE DER KAMPFMITTELBESEITIGUNG

Laut städtischem Ordnungsamt kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden, deshalb sollte bei Schacht- und Grabungsarbeiten der Erdaushub visuell überwacht werden. Werden Gegenstände mit Verdacht auf Kampfmittel gefunden, sind die Arbeiten einzustellen, die Baustelle abzusperren und die Polizei zu verständigen. Gegenstände dürfen nicht berührt, bewegt oder erschüttert werden. Es wird empfohlen, bei Bohr- und Rammarbeiten eine punktuelle Sondierung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchführen zu lassen, alternativ besteht die Möglichkeit, das Gelände durch eine Fachfirma absuchen zu lassen.

6.8 EINGRIFFSREGELUNG

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Grund seiner geringen Größe (unter 20.000 m²) und der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB Abs. 2 und 3 (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt wird, sind eine formale Ein- und Ausgleichsberechnung gemäß § 18 BNatSchG sowie die Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzflächen nicht erforderlich. Unabhängig von der Verfahrensentscheidung nach § 13a BauGB gilt, dass die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §1 Abs.6 Nr.7 und §1a BauGB in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

7. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst 7.039 m², dies entspricht auch der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Im Bestand* entfallen auf die einzelnen vorhandenen Nutzungen nachfolgende Anteile:

Art der Nutzung	ca. Fläche in m ²
Bauliche Anlagen, Gebäude (Garagen, Nebengebäude, Schuppen)	643
Wege, Betonpflaster,-platten	16
Zufahrt, Straßenfläche asphaltiert	67
Rampe	17
Garagenhof, Schotterfläche	945
Ödland, Ruderalflur	1.285
Gebäudenahes Grünland, sonst. Grünflächen	712
Gehölz-/Waldfläche	3.354
Summe	7.039

(*) Zugrundegelegt wird der Ist-Zustand vor Beräumung/Abriss der baulichen Anlagen, versiegelten Flächen und Fällung der Gehölze.

Der Sollzustand im Rahmen der Neubebauung weist nachfolgende Nutzungs- und Flächenanteile aus.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Nutzungen:

Art der Nutzung	ca. Fläche in m ²
Wohnbaufläche	6.037
- davon überbaubar bei GFZ 0,4	(2.415)
Private Verkehrsflächen	2.451
- davon private Verkehrsflächen besonderer Nutzung als Stellplätze	(868)
Summe	7.039

Geplante Nutzungen gemäß Vorhaben:

Art der Nutzung	ca. Fläche in m²
Gebäudeflächen	778
Wasserdurchlässig befestigte Wege, Ökopflaster	184
Zufahrt, Straßenfläche, Asphalt/ Randbefestigung	1.583
- davon Bankett	(189)
Wasserdurchlässig befestigte Stellflächen, Ökopflaster	868
Grün- und Gehölzfläche, auch innerhalb der Baufläche	3.626
Summe	7.039

8. UMSETZUNG

8.1 UMSETZUNGSZEITRAUM

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll unmittelbar nach Vorliegen aller Genehmigungen begonnen werden, spätestens jedoch im Frühjahr 2014.

Die Erschließung erfolgt durch den Vorhabenträger parallel mit der z. Zt. laufenden Sanierung der Wohngebäude Am Karbel 1-15.

8.2 KOSTEN

Alle in Verbindung mit dem Vorhaben mittelbar und unmittelbar entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Chemnitz entstehen keine Kosten.

Zu den anfallenden Kosten zählen:

- Kosten der Erschließung, Tiefbau
- Kosten des Hochbau
- Kosten der Freianlagen
- Kosten der Ersatzaufforstung
- Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.