



Satzung

Begründung

zum

vorhabenbezogenen

Bebauungsplan - Nr. 13/06

Wohnbebauung an der Ulmenstraße

Vorhabenträger: GIGARON
Projektentwicklungs und
Generalübernehmer GmbH
Beyerstraße 25
09113 Chemnitz

Fassung vom 02.06.2014

Planbearbeiter: Dipl.-Ing. K. Götze
Steinstraße 2, 09337 Bernsdorf

Inhaltsverzeichnis	Seite
Grundlagen	
1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
1.1 Verfahren, Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	4
1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
1.3 Naturraum, Landschaftsbild, Erholung, Geologie, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften, Kultur- und Sachgüter	5
1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes	13
1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung	13
1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	14
1.7 Altlasten/Kampfmittel/Altbergbau/ Radon/ Denkmalschutz	14
1.8 Plangrundlage	17
2. Höherrangige und überörtliche Planungen	17
2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	17
2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan,	19
3. Planungsanlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	21
Städtebauliche Planung	
4. Planinhalt	23
4.1 Art der baulichen Nutzung	23
4.2 Maß der baulichen Nutzung	23
4.3 Bauweise	24
4.4 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	24
4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	24
4.6 Verkehrsflächen	24
4.7 Versorgungsleitungen	25
4.8 Grünflächen	26
4.9 Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	26
4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	27
4.11 Grünordnung	28
4.11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
4.11.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und	

	sonstigen Bepflanzungen	30
4.11.3	Festsetzungen zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
4.12	Altlasten	32
4.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
4.14	Nutzungsverträglichkeiten	33
4.15	Flächenbilanz	34
5.	Erschließung	34
5.1	Verkehrerschließung	34
5.2	Abwasserentsorgung	34
5.3	Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Fernwärme, Fernmeldeeinrichtungen, Abfallentsorgung	35
5.4	Brandschutz	36
6.	Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	37
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	37
6.1.1	Boden, Natur und Landschaft	37
6.1.2	Artenschutz	40
6.1.3	Immissionsschutz	41
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	41
6.3	Auswirkungen auf den Bestand	42

Anlagen

Anlage 1 Gestaltungsplan M 1 : 500 vom 02.06.2014

Grundlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Verfahren, Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Durch die Firma GIGARON Projektentwicklungs- und Generalübernehmer GmbH mit Sitz in Chemnitz wurde mit Schreiben vom 06.12.2012 ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Baugesetzbuch (BauGB) zur Errichtung von ca. 6 Einfamilienhäusern auf dem Flurstück 3719 der Gemarkung Chemnitz gestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Planungs- und Umweltausschuss fasste am 14.05.2013 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13/06 Wohnbebauung an der Ulmenstraße. Der Aufstellungsbeschluss B-56/2002 vom 05.02.2002 zum Bebauungsplan Nr. 02/01 „Ulmenstraße/Heinrich-Beck-Straße“, welches das Flurstück 3719 mit umfasste, wurde aufgehoben.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung ist seit dem 01.07.2007 für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000m² die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 zulässig.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen vor, das Planverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Weiterhin wird bei diesem Planverfahren gem. § 13 Absatz 2 auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung) verzichtet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich in zwei Kilometern Entfernung westlich des Stadtzentrums im Chemnitzer Stadtteil Kaßberg und umfasst vollständig das Flurstück 3719 mit einer Fläche von 4.740 m². Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Osten von der Ulmenstraße,
- im Süden von einer Brachfläche mit Baumbestand,
- im Westen von Erholungsgärten und in deren Anschluss mehrere Kleingartenanlagen
- im Norden von Geschosswohnungsbau an der Heinrich-Beck-Straße.

1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich auf das vollständige Flurstück 3719 der Gemarkung Kaßberg. Die Geltungsbereichsgrenzen entsprechen damit den Flurstücksgrenzen.

1.3 Naturraum, Landschaftsbild, Erholung, Geologie, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften, Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag mit Stand vom August 2013 durch das Ingenieurbüro Bauwesen Chemnitz (ibb) und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand vom 31.07.2013 durch das Ingenieurbüro Bauwesen Chemnitz (ibb) in Zusammenarbeit mit der Ingenieurgruppe Chemnitz GbR (igc) erarbeitet. Nachfolgende Ausführungen zum Bestand wurden auszugsweise diesen Fachbeiträgen entnommen. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung ist dem Grünordnerischen Fachbeitrag bzw. dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

a) *Naturraum, Landschaftsbild und Erholung*

Das Plangebiet befindet sich in zwei Kilometern Entfernung westlich des Stadtzentrums im Chemnitzer Stadtteil Kaßberg. Es liegt im westlichen Chemnitz-Terrassenriedel (Mikrogeochore). Dieses befindet sich innerhalb des Hohenstein-Ernstthaler Lösshügellandes (Mesogeochore) im Erzgebirgsbecken (Makrogeochore).

Die städtische Situation unmittelbar um das Areal wird bestimmt durch ruinöse gewerbliche Bebauung südlich und Blockbauweise nördlich. In deren nordwestlichen Umgebung besticht der Stadtteil Kaßberg jedoch durch seine gut erhaltenen Gebäude der Gründerzeit und des Jugendstils. Ein weiteres landschaftlich auffallendes Gebiet befindet sich kaum 100 m südlich am Fuße des Berges. Dieses wird durch den Kappelbach sowie dem modern gestaltetem Industriemuseum geprägt. Die derzeit in Umsetzung begriffene Gewerbebebauung entlang des Baches ist durch einen weiteren Bebauungsplan geordnet. Westlich grenzen Erholungsgärten und in deren Anschluss mehrere Kleingartenanlagen an das Planareal an.

Es lässt sich die Randlage des Vorhabensstandortes im Stadtteilgebiet gut erkennen, in dem die Nutzung von Wohnbebauung zu Gewerbe- und Industrieanlagen übergeht. Vergleichbares kann man über die Dichte der Baulichkeiten formulieren, die von einer dichten Gründerzeit-Struktur zu einer aufgelockerten Gewerbe- und Industrie-Struktur mit Erholungs- und anschließenden Kleingärten und einem Fließgewässer wechselt.

Die Planfläche selbst ist von ruderalen Staudenflächen trockener Standorte geprägt. Der vorhandene Gehölzaufwuchs ist im Bebauungsplangebiet durch Sukzession hervorgegangen. Dieser wurde jedoch bereits im Februar 2013 teilweise entfernt. Verblieben sind größtenteils nach Chemnitzer Baumschutzsatzung geschützte Bäume. Insbesondere die Bäume am Rande der Bearbeitungsgrenze sowie im Süden an einer Grünverbindung besitzen einen hohen ökologischen Wert. Noch auf dem Gebiet befindliche Bruchmaterialien zeugen von dem Abriss eines ehemaligen Gebäudes. Die durch diese Tätigkeiten angelegten sowie bereits vorhandenen Schotterflächen umfassen zusammen mit den Bruchmaterialflächen ca. 1.906m² (40%). Ein ähnlich sanierungsbedürftiges Erscheinungsbild besitzt die angrenzende

Fernwärmeleitung. Diese verläuft bis zum Planareal oberirdisch zu einem in die nördliche Böschung eingefügten Technikbauwerk. Von dort aus ist die Leitung jedoch im Boden versenkt.

Im Zusammenhang mit den Freiflächen der westlich angrenzenden Erholungsgärten und in deren Anschluss mehreren Kleingartenanlagen bildet die Vorhabensfläche einen großflächigen Freiraum zwischen den Stadtteilen Kaßberg und Schönau. Besondere Ausweisungen im Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz sind für das Plangebiet nicht festgesetzt. Im Süden schließt sich jedoch ein schmaler Korridor auf einer Hangkante an, die als Grünfläche ausgewiesen ist. Als Entwicklungsziel ergänzt der Landschaftsplan dazu die Zweckbestimmung "Vernetzung von Freiflächen zur Entwicklung funktionsfähiger Grünzüge".

Das Gebiet um den Vorhabensstandort befindet sich am Fuße des Kaßberges, der von Süden nach Norden, entlang der Ulmenstraße stark ansteigt. Das Areal ist teilweise umzäunt und für die Öffentlichkeit bislang nur schwer zugänglich.

Lärm

Die Ulmenstraße ist durch ihre Steigung sowie ihrem schlechten Zustand eine bedeutsame Quelle von Lärm. Gerade durch das beschleunigen den Berg herauf kann es zu beträchtlichen Störungen kommen.

Die anliegenden Gewerbegebäude sind derzeit ungenutzt und folglich keine Quelle von Lärm. Sollten die Anlagen jedoch wieder als Gewerbebestandort genutzt werden, kann es je nach Art der Nutzung zu Verlärmung kommen.

Die Fläche selbst besitzt derzeit keine Bedeutung für die Erholung, da sie einerseits der Öffentlichkeit schwer zugänglich ist und andererseits stark durch die abgelagerten Baustoffe und den verwilderten Bewuchs sowie Lärm beeinträchtigt wird. Das Landschaftsbild wird weiterhin durch die anliegende Fernwärmeleitung und die umliegenden Gewerbegebäude gestört.

Ein besonderes Potential bilden die nahe gelegenen Grünstrukturen. Die südlich angrenzenden Gehölzflächen sowie die westlich gelegenen Erholungsgärten und in deren Anschluss mehrere Kleingartenanlagen können als wohnungsnaher Erholungsflächen der geplanten Bebauung an der Ulmenstraße dienen. Die als Grünverbindung zu entwickelnde Vegetation sollte aber dabei im Sinne der Pflege einer funktionsfähigen Vernetzung angemessen gestaltet werden.

Insgesamt liegt eine **mittlere Bedeutung, aber geringe Empfindlichkeit** des Schutzgutes an diesem Standort vor.

b) Geologie und Boden

Der geologische Untergrund wird von der Lage des Gebiets im Erzgebirgsbecken bestimmt. Für das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes zeigt die Geologische Übersichtskarte Rotliegendesediment, das auf der gesamten Fläche des Vorhabensgebiets von einem Hanglehm überlagert wird.

Die Bodenübersichtskarte Sachsen (M 1:400.000) zeigt einen Hanglehm- / Hangschlufflehm-Staugley als Leitbodentyp. Es treten Hanglehm-Braunerde-Staugleye, Hangton-Staugleye

und Kieslehm-Braunerde-Staugleye als Begleitböden auf. Als Substrate kommen naturbürtig meist lössbeeinflusste Fließerden vor.

Der Festgesteinsuntergrund wird gemäß der Bohrdatenbank und des Geodatenarchives der Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie von Sedimentgesteinen, der Leukersdorf-Formation des Unterrotliegend aufgebaut, die als rotbraune Ton- und Schluffsteine mit Sandstein- und Konglomeratlagen im vertikalen und lateralen Wechsel auftreten. Die Sedimentgesteine liegen an ihrer Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften in Form sandig kiesiger, toniger Schluffe oder tonig-schluffiger, kiesiger Sande vor. Die Zersatzmächtigkeiten können mehrere Meter betragen. Die Verwitterungszone des Rotliegend wird durch eiszeitliche Lockergesteine aus pleistozänem Löß- und Hanglehm überlagert (Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 05.05.2014). Gemäß den Ausführungen in Pkt. 1.7 – Altlasten ist die natürliche geologische Schichtenfolge durch anthropogene Auffüllungen von 0,20 bis 2,00 m Mächtigkeit infolge Geländevornutzung durch einen ehemaligen Ziegeleilandort überschüttet oder ersetzt worden.

Die Wasserverhältnisse betreffend, können durch die schwere Durchlässigkeit der anstehenden Böden längere Vernässungen und der Einfluss von Hangdruckwasser vorkommen. Der pH-Wert ist somit meist sauer. Die nutzbare Wasserkapazität ist gering bis mittel, das Nährstoff- und Ertragspotential ist eher gering.

Die Böden des Plangebietes sind anthropogen stark überprägt und zum Teil immer noch teilversiegelt.

Ausführungen zu den Altlastenverdachtsflächen sind in Pkt. 1.7 enthalten.

Die Bewertung der Böden erfolgt gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2003). Dementsprechend ergibt sich die Bedeutung der Böden aus deren Funktion innerhalb der Landschaft beziehungsweise des Naturhaushaltes. Dabei spielen die biotische Lebensraumfunktion, die Funktion im Wasserhaushalt, die Seltenheit der Böden (Archivfunktion) sowie die Funktion als Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen (natürliche Ertragsfähigkeit) eine Rolle.

Biotische Lebensraumfunktion / naturnahe Böden

Es handelt sich bei der Fläche vor allem um Sukzessions- und Ruderalflächen, die nicht gemäht werden sowie um versiegelte Teilflächen. Der Grad der Teilversiegelung durch Schotter und Aufschüttungsmaterial liegt aktuell bei etwa 40 % der Gesamtfläche. Aufgrund der anthropogenen Überprägung eines Großteils der Böden (Auffüllungen, Teilversiegelung, Baumateriallagerung) ist ihre Bedeutung für die Naturschutzfunktion (biotischer Lebensraum) insgesamt als **gering** einzuschätzen.

Funktion im Wasserhaushalt

Im Untersuchungsraum haben die Böden eine niedrige Wasserdurchlässigkeit. Insgesamt kann bei den im Planungsgebiet überwiegenden Böden von einer **mittleren** Bedeutung für die Speicher- und Reglerfunktion des Grundwassers ausgegangen werden.

Archivfunktion

In Anbetracht der anthropogenen Überprägung ist die Archivfunktion der Böden des Bebauungsplangebiets als **gering** einzuschätzen.

Natürliche Ertragsfunktion

Hierunter wird das natürliche Vermögen eines Standortes verstanden, nachhaltig Biomasse zu produzieren. Die Böden im Vorhabensbereich weisen keine diesbezügliche Nutzung auf, die Produktionsfunktion ist als **gering** einzuschätzen.

Zusammenfassend handelt es sich aus Sicht des Schutzgutes Boden um einen **gering** empfindlichen und **gering** bedeutenden Standort.

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 05.05.2014 werden aufgrund bekannter anthropogener Veränderungen im Plangebiet für die Planung der Erschließungsstraße und von Neubauten standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und die Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens nach DIN EN 1997-2 empfohlen. Werden dafür Bohrungen niedergebracht, besteht nach § 4, 5 Lagerstättengesetz Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG.

Die allgemeinen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse lassen sich auch auf den geologischen Themenkarten des LfULG im Internet unter www.geologie.sachsen.de (Link „Karten und GIS-Daten“ mit möglicher Auswahl der interaktiven Karten) einsehen. Das für den Standort relevante geologische Messtischblatt im Maßstab 1: 25.000 ist das Blatt Chemnitz Nr. 5143, Ausgabe 2010. Es ist über den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen beziehbar.

c) Wasser

Oberflächengewässer

In dem Bebauungsplangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Hanglage zieht allerdings mit sich, dass bei Starkregenereignissen das Niederschlagswasser schnell den Hang hinab in den ca. 100 m entfernt gelegenen Kappelbach fließt. Ein starkes Gefälle durch die Planung muss somit vermieden und ein möglicher Wasser- und Erosionsschutz erwogen werden.

Grundwasser

Die Grundwasserspeisung erfolgt durch Niederschlagseinwirkung. Ein Sicker-/Schicht-/Grundwasserzutritt wurde lokal einer Rammkernsondierung aus dem Jahr 2010 bei 1,50 m sowie 2,80 m unter Gelände dokumentiert. Im Plangebiet ist darüber hinaus erfahrungsgemäß innerhalb der rollig ausgebildeten Auffüllungen und der Verwitterungszone Grundwasser aus dem Zwischenabfluss (hypodermischer Abfluss / Interflow) zu erwarten, welcher jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen unterliegt und entsprechend des morphologischen Gefälles in Richtung Kappelbach abfließt. Aus hydrogeologischer Sicht stellen dagegen der Löß- /Hanglehm, die bindigen Zersatzprodukte sowie ausschließlich die unverwitterten Ton- /Schluffsteine Grundwassergeringleiter dar.

Da das Plangebiet derzeit nur partiell teilversiegelt ist, kann das anfallende Niederschlagswasser teilweise, in Abhängigkeit der Untergrundverhältnisse versickern. Das unverwitterte Rotliegendesedimentgestein stellt als Wechsellagerung einen kombinierten Poren- / Kluftaquifer dar. Aus den Karten des LfULG auf www.sachsen.de ist für den Standort ein Poren-Kluftgrundwasserleiter mit einer Durchlässigkeit von 10^{-5} bis 10^{-4} beschrieben. Die bekannten geologischen Besonderheiten, wie das Vorhandensein von Ton- / Schluffsteinen als Grundwassergeringleiter, lassen aber deutlich geringere Durchflussraten erwarten. (vgl. Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 05.05.2014)

Die Fläche weist ein ungünstiges Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung auf. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Bedeutung des Grundwassers wird anhand der Funktion "Nutzbarkeit für die aktuelle und potenzielle Trink- und Brauchwasserversorgung" bewertet. Kriterien zur Bewertung des Grundwassers sind:

- Grundwasserneubildungsrate/ Geschütztheitsgrad des Grundwassers
- Wasserschutzgebiete

Das Gebiet umfasst keine Schutzgebiete, womit folglich keine erhöhten Schutzvorkehrungen notwendig werden.

Da in diesem Gebiet auch keine Angaben zum Grundwasserflurabstand vorliegen, kann keine detaillierte Betrachtung (unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen, Überdeckung des Grundwassers und Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Absenkung beziehungsweise Anhebung und Freilegung artesischer Quellen) erfolgen. Gemäß der Angaben der Hydrogeologischen Übersichtskarte ist jedoch von einem ungünstigen Schutzpotential des Grundwassers auszugehen, sodass sich eine **hohe** Empfindlichkeit für das Grundwasser gegenüber Schadstoffeinträgen ergibt.

Zusammenfassend handelt es sich aus Sicht des Schutzgutes Wasser um einen Standort **hoher** Empfindlichkeit und **mittlerer** Bedeutung.

d) Klima/Luft

Die Makroklimastufe ist die des Hügellandes und der Unteren Berglagen mit mäßig feuchtem Klima. Es ist immerfeucht und sommerwarm und wird geprägt vom Wechsel maritimer und kontinentaler Witterungsabschnitte. Laut dem Landschaftsplan der Stadt Chemnitz (2001) ist das großräumige Klima im Raum Chemnitz mit einer langjährigen Jahresmitteltemperatur von ca. 7,7°C als kühl anzusehen. Jedoch stieg die Jahresmitteltemperatur im Zeitraum von 2001 bis 2008 auf 9°C (Integriertes Klimaschutzprogramm der Stadt Chemnitz). Die Niederschläge betragen seit 2001 im Mittel 899 mm pro Jahr (Integriertes Klimaschutzprogramm der Stadt Chemnitz).

Die Mikrogeochore wird von der Lage im Übergang zwischen Gartenstadt-/ Stadtrand-Klimatop zum Stadt- sowie Stadtkern-Klimatop charakterisiert. Während die westlich gelegenen Erholungsgärten und in deren Anschluss mehrere Kleingartenanlagen zu einem gut durchgrüneten Gartenstadt-/ Stadtrand-Klimatop gehören, wo aber keine Kaltluftproduktion stattfindet, zählen die Fläche selbst und die Wohnbauflächen im Norden und Osten zum Stadtkern. Besonders auf den umliegenden Gewerbeflächen im Süden entstehen intensive

Wärmeineffekte mit geringer Luftfeuchtigkeit, starken Windfeldstörungen, Austauschproblemen und einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft.

Die Effekte der Überwärmung und geringen Luftfeuchtigkeit werden allerdings durch den Kappelbach abgemildert. Die Senke des Baches dient als Kaltluftstrom und verbindet den Wirkraum der Innenstadt mit dem Funktionsraum im südwestlichen Stadtrand. (Luftreinhalteplan Chemnitz, Stand 2011). Auch hier wird die verbindende Funktion des Bebauungsplangebietes deutlich.

Die nicht versiegelten und damit nicht überwärmten Flächen des Plangebiets können durch die günstige Verdunstung von Niederschlägen aufgrund des Bewuchses mit Ruderalfluren und Großgehölzen positiv zum Lokalklima beitragen. Durch den Kaltluftstrom entlang des Kappelbaches im Süden wird das Vorhabensgebiet zudem gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt.

Insgesamt ist das Plangebiet aus klimatischer Sicht gut versorgt. Da der einfließende Kaltluftstrom hier allerdings auf die steile Hanglage des Kaßberges trifft, ist ein durchfließen zum Stadtkerngebiet nördlich ohnehin nicht gegeben. Somit müssen auch keine Durchflusströmungen beachtet werden.

Insgesamt ist das Plangebiet aus Sicht des Schutzgutes Klima/Luft darum als **hoch** bedeutend einzustufen und weist aber eine **geringe** Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

e) Arten- und Lebensgemeinschaften

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Chemnitz vom 04. Februar 2013 ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dazu ist eine projektspezifische Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums durch eine Bestandsaufnahme mit 4-maliger Begehung in den Monaten März bis Juni nach anerkannter Methodik durchzuführen. Da im März 2013 die Bau-feldberäumung jedoch in weiten Teilen bereits abgeschlossen war (Rodung großer Teile des Gehölzbestands im Februar 2013) wurde die Zahl der Begehungen nach Rücksprache mit der UNB von 4 auf 2 reduziert. Stattdessen ist eine worst-case-Betrachtung bzgl. potenziell betroffener Arten durch Analyse der vorhandenen/ bzw. bereits beseitigten Habitatstrukturen durchzuführen.

Innerhalb des Artenschutzfachbeitrages wird dargestellt, inwieweit bezüglich des Vorhabens gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen wird, Verbotstatbestände durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können oder Ausnahme- beziehungsweise Befreiungsmöglichkeiten gemäß BNatSchG zu prüfen sind.

Es fanden zwei Begehungen des Areals am 04.03.2013 und am 16.04.2013 statt. Die genauen Ergebnisse können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Stand vom 31.07.2013 entnommen werden.

Fauna

Bei den genannten Begehungen wurden folgende Arten im Untersuchungsgebiet (UG) nachgewiesen:

- Amsel, Eichelhäher, Fitis, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp. Diese Arten sind anhand des „worst-case – Ansatz“ als Brutvogel im Untersuchungsgebiet anzunehmen bzw. möglich.
- Blaumeise, Kohlmeise sind als Brutvögel im Untersuchungsgebiet (je 1 Quartier). Bei dem Baum Nr. 249 – Kirsche handelt es sich um einen Höhlenbaum (mit aktueller Blaumeisenbrut) und an dem benachbarten Baum Nr. 204 –Kirsche befindet sich ein Nistkasten (Dauerniststätte)
- Elster, Gartenrotschwanz, Kernbeißer, Mäusebussard, Ringeltaube, Rotmilan, Star. Diese Arten gelten anhand des „worst-case – Ansatz“ nicht als Brutvögel im Untersuchungsgebiet, da keine geeigneten Strukturen vorhanden sind.

Keine der Arten gilt in Sachsen als gefährdet. Die Arten nutzen keine Dauerniststätten.

Bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist zu prognostizieren, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Nist-Strukturen für die festgestellten Arten am Standort vorhanden sein wird.

Flora

Potentielle natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation wird für den beschriebenen Standort in der Karte des Sächsisches Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie auf der Website www.umwelt.sachsen.de (Stand: 03/2013) ein Zittergrasseggen Eichen-Buchenwald erwartet.

Biotope

Bei der Vegetation im Plangebiet handelt es sich größtenteils um offene Ruderalflächen. Entlang der Bebauungsplangrenzen im Westen und Süden ist durch fortschreitende Sukzession Gehölzaufwuchs zu verzeichnen. Entlang der nördlichen Grenze stehen in das Areal hineinragend Großbäume. Auf der Grundstücksfläche dominiert die Pionierbaumart Birke.

Eine Besonderheit des Bebauungsplangebietes ist, dass im Süden eine Grünverbindung auf einer Böschung direkt angrenzt. Diese besitzt eine hohe Relevanz für das Schutzgut, befindet sich aber nicht auf dem Betrachtungsraum selbst. Jedoch muss deren weitere Funktionsfähigkeit gewährt werden und eine fachlich sinnvolle Einbindung erfolgen.

Die verschiedenen Biotoptypen wurden im Bestandsblatt zum Grünordnungsplan (siehe Anlage 2) als Ruderalflur (mit Gehölzaufwuchs) zusammengefasst, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches aufgestellt wird und demzufolge auf die Durchführung einer Umweltprüfung (und damit auf die detaillierte Bilanzierung sämtlicher Teilflächen) verzichtet werden kann.

Neben diesen unversiegelten Flächen weist der Standort auch teilversiegelte Strukturen auf. Mit einem Anteil von 40 % an der Gesamtfläche handelt es sich dabei vorwiegend um Schotterflächen (976m²) und Auffüllungen um ein abgerissenes Gebäude (930m²).

Die Entscheidung ob ein Baum nach der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz oder dem Sächsischen Naturschutzgesetz geschützt ist, basiert zunächst auf der Feststellung, ob es sich um ein bebautes Grundstück handelt. Dabei definiert § 2 der Sächsischen Bauordnung „Gebäude“ als selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Im Falle des Grundstücks Ulmenstraße besteht keine Bebauung auf dem Planungsgebiet. Folglich gilt die Baumschutzsatzung uneingeschränkt. Somit sind alle Laub- und Nadelbäume ab 50 cm Stammumfang BHU (Brusthöhenumfang - gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden) sowie alle Hochstämmigen Obstbäume ab 90 cm BHU geschützt.

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

Die im Bestandsplan erfassten Gehölze Nr. 78 (Esche), 79 (Ahorn), 107-109 (Eschen), 110 (Kirsche) und 111-113 (Ahorne) stehen alle außerhalb des Geltungsbereiches. Darum ist keine Festsetzung im Bebauungsplan möglich. Allerdings sind diese Gehölze gemäß Baugenehmigung für die Stellplatzanlage auf dem benachbarten Flurstück 1863c zu erhalten.

Bei den stockenden Gehölzen der im Bestands- und Konfliktplan dargestellten Hecke in der pf 3-Fläche handelt es sich um ca. 2 bis 3 jährige *Rhus typhina* (Essigbaum), einen invasiven Neophyt (dieser sollte aus Naturschutzaspekten nicht erhalten werden) und niedrigem Bewuchs an *Rubus fruticosus* (Brombeere). Diese sind für die Gestaltung in diesem innerstädtischen Wohngebiet und für die Entwicklung eines attraktiven Eigenheimstandortes nicht sinnvoll festzusetzen. Durch die Baumaßnahme der privaten Erschließungsstraße können diese zudem nicht erhalten werden.

Durch die geplanten Maßnahmen des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes werden Ruderalfluren sowie teilversiegelte Flächen und einzelne Großgehölze betroffen sein. Die Bewertung der Flächen erfolgt auf Grundlage der Biotopwerte und der entsprechenden ordinalen Bewertungsklasse nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Die Flächen verfügen aufgrund ihres Biotopwertes (Ruderalflur → Biotopwert 15; Verkehrsflächen → Biotopwert 0-2) über eine mittlere beziehungsweise geringe Bedeutung. Einzelne Großgehölze sind von sehr hoher Bedeutung (Biotopwert 23) und sollten im Rahmen des Vorhabens weitestgehend berücksichtigt werden.

Für das Schutzgut Arten- und Biotop ist die Fläche von **mittlerer** Bedeutung und weist ebenfalls eine **mittlere** Empfindlichkeit auf.

f) Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter im Plangebiet. Somit ist die Bedeutung als **gering** zu beurteilen.

1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes

Das Gebiet um den Vorhabensstandort befindet sich am Fuße des Kaßberges, der von Süden nach Norden, entlang der Ulmenstraße ansteigt. Das Areal ist teilweise umzäunt und für die Öffentlichkeit bislang nicht zugänglich.

Die Planfläche stellt sich als Brachfläche dar und ist von ruderalen Staudenflächen trockener Standorte geprägt. Entlang der Bebauungsplangrenzen im Westen und Süden ist durch fortschreitende Sukzession Gehölzaufwuchs zu verzeichnen. Entlang der nördlichen Grenze stehen in das Areal hineinragend Großbäume. Auf der Grundstücksfläche dominiert die Pionierbaumart Birke. Der Baumbestand unterliegt größtenteils der Chemnitzer Baumschutzsatzung. Die Sukzessionsfläche umfasst dabei ca. 2.794m² (60%).

Noch auf dem Gebiet befindliche Bruchmaterialien zeugen von dem Abriss eines ehemaligen Gebäudes. Die durch diese Tätigkeiten angelegten sowie bereits vorhandenen Schotterflächen umfassen zusammen mit den Bruchmaterialflächen ca. 1.906m² (40%). Ein ähnlich sanierungsbedürftiges Erscheinungsbild besitzt die angrenzende Fernwärmeleitung. Diese verläuft bis zum Planareal oberirdisch zu einem in die nördliche Böschung eingefügten Technikbauwerk (sog. Übergangsbauwerk). Weiterführend verläuft die Leitung im Plangebiet unterirdisch.

Im Zusammenhang mit den Freiflächen der westlich angrenzenden Erholungsgärten und in deren Anschluss mehreren Kleingartenanlagen bildet die Vorhabensfläche einen großflächigen Freiraum zwischen den Stadtteilen Kaßberg und Schönau. Das Plangebiet ist über die Ulmenstraße erreichbar.

1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Die städtische Situation unmittelbar um das Areal wird bestimmt durch ruinöse gewerbliche Bebauung südlich und Geschosswohnungsbau nördlich. In deren nordwestlichen Umgebung besticht der Stadtteil Kaßberg jedoch durch seine gut erhaltenen Gebäude der Gründerzeit und des Jugendstils. Ein weiteres landschaftlich auffallendes Gebiet befindet sich kaum 100 m südlich am Fuße des Berges. Dieses wird durch den Kappelbach sowie dem modern gestaltetem Industriemuseum geprägt.

Im Süden grenzt gemäß den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan eine „Sonstige bedeutsame Grünfläche“ an. Als Entwicklungsziel ergänzt der Landschaftsplan dazu die Zweckbestimmung "Vernetzung von Freiflächen zur Entwicklung funktionsfähiger Grünzüge". Es handelt sich dabei um die grüne Hangkante im Übergang der Kappelbachaue zum Kaßberg mit Anbindung an den Kappelbach-Grünzug im Bereich Michaelstraße (Grünverbindung Ahornstraße – Michaelstraße - Kappelbach).

Westlich grenzen Erholungsgärten und in deren Anschluss mehrere Kleingartenanlagen an das Planareal an. Folglich lässt sich die Randlage des Vorhabensstandortes im Stadtteilgebiet gut erkennen, in dem die Nutzung von Wohnbebauung zu Gewerbe- und Industrieanlagen übergeht. Vergleichbares kann man über die Dichte der Baulichkeiten formulieren, die

von einer dichten Gründerzeit-Struktur zu einer aufgelockerten Gewerbe- und Industrie-Struktur mit Erholungs- und anschließenden Kleingärten und einem Fließgewässer wechselt.

1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Flurstück 3719 - ap-zwo Grundbesitz GmbH

1.7 Altlasten / Kampfmittel/ Altbergbau/ Radon/ Denkmalschutz

Altlasten

Das Flurstück 3719 der Gemarkung Chemnitz, Ulmenstraße 13 ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Teilfläche 1 der Altlastenverdachtsfläche „Auffüllung Ulmenstraße“, SALKA-Nr. 61170180 gemäß § 2 (6) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i.V.m. § 3 (1) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 registriert.

Die Recherche im Rahmen der Historischen Erkundung zum Grundstück Ulmenstraße 11, erstellt vom Baugrundbüro Voigtmann Chemnitz, Oktober 2000 zur Lage und zum Nutzungszeitraum der Ziegelei ergab, dass 1886 südlich der Heinrich-Beck-Straße und westlich der Ulmenstraße auf dem Flurstück 3719 eine Lehmgrube betrieben wurde. Diese wird zur Ziegelei Franz Fischer, gegründet 1880, zugehörig bewertet. Ab dem Jahr 1903 ist der Sitz der Fa. „Ziegelfabrik und Baugeschäft Fischer“ in die Ulmenstraße 13 verlegt worden und existierte dort nachweislich bis in die 50er Jahre des 20. Jahrhunderts, z.T. unter wechselnden Namen (Franz Fischer, Architekt und Ziegelfabrik; Baugeschäft und Ziegelei Franz Fischer; Franz Fischer, Hoch- und Tiefbaugeschäft). Von 1903 bis 1936 war in der Ulmenstraße 13 ebenfalls der Kaufmann H. Kunath ansässig, ab 1920 als H. Kunaths Erben Hoch- und Tiefbaugeschäft. Die Gebäude der ehem. Fa. Fischer wurden erst in den letzten Jahren abgerissen.

Der topografischen Karte von 1940 kann entnommen werden, dass keine Lehmgrube mehr betrieben wurde. In der Karte sind die Umrise nicht mehr zu erkennen. Es ist anzunehmen, dass eine Verfüllung dieser Lehmgrube vor 1940 erfolgte.

Mit dem Bericht „Sachverständigengutachten zur Altlastenuntersuchung im Rahmen der Zwangsversteigerung Ulmenstraße 13 in Chemnitz“, erstellt von der Agentur für Bodenaushub GmbH Zwickau, Mai 2012 liegen Analysenergebnisse von sechs Rammkernsondierungen vor. Die Rammkernsondierungen wurden rasterförmig über die Altlastenverdachtsfläche verteilt und bis 4,0 m unter GOK abgeteuft.

Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse (Schichtenaufbau und Analysenergebnisse) kann festgestellt werden, dass die Auffüllung zwischen 0,2 m und 2,0 m liegt. Es handelt sich einerseits um gemischt- bis grobkörnige Materialien mit unterschiedlichen Anteilen an Fremdbestandteilen in Form von Ziegelbruch, Beton- und Kohleresten. Andererseits sind bindige Erdstoffe in Form umgelagerter Rotliegend-Sedimente erbohrt wurden, in denen lokal ebenfalls vorgenannte Fremdbestandteile enthalten sind.

Es konnte aber folglich festgestellt werden, dass für die Altlastenverdachtsfläche nach BBodSchV die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (obersten 35 cm der Auffüllung) bei der Nutzung als Industrie- und Gewerbegrundstück nicht überschritten werden.

Jedoch werden die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (obersten 35 cm der Auffüllung) bei der Nutzung als Wohngebiet in zwei Rammkernsondierungen überschritten. Auf Grund der Gehalte an Benzo(a)pyren in der RKS 1/10 und der RKS 3/10 geht von diesen Bereichen der Auffüllung ein Gefahrenverdacht aus. Für die geplante Nachnutzung als Wohngebiet ergeben sich Anforderungen bei Eingriffen in den Boden/Auffüllungen (siehe hierzu Pkt. 4.12).

Für das Schutzgut Grundwasser kann trotz einzelner Prüfwertüberschreitungen durch die Eluierbarkeit von Arsen, Chrom und PAK aus der Auffüllung keine Gefährdung abgeleitet werden. Unter der Auffüllung befindet sich Löss-/Hanglehm und danach Rotliegendes. Zudem ist aufgrund der Morphologie (Hanglage oberhalb des Vorfluters Kappelbach) kein geschlossener Grundwasserleiter ausgebildet.

Auf Grund dessen wird der Standort unter „BELASSEN“ im Sächsischen Altlastenkataster geführt.

Sollten während der Erschließung weitere Hinweise auf das Vorhandensein nicht unerheblicher Bodenbelastungen oder ein Altlastenverdacht festgestellt werden, ist die zuständige Behörde gem. § 10 Abs. 2 SächsABG darüber in Kenntnis zu setzen.

Kampfmittel

Konkrete Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Kampfmitteln im genannten Bereich sind nicht bekannt. Ein Auffinden von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Schacht - oder Grabungsarbeiten sollte der Erdaushub 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. Die nächste Polizeidienststelle ist zu verständigen.

Es besteht auch die Möglichkeit, das Gelände auf eigene Kosten von entsprechend befähigten Firmen absuchen zu lassen.

Altbergbau

Entsprechend der Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes vom 28.05.2014 wurden in dem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt. Im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens befand sich früher eine Lehmgrube/Ziegelei. Die Ziegelei ist bereits 1874 auf topografischem Karten (TK25) markiert. Die Lehmgrube schloss sich nördlich der Ziegeleigebäude an und erstreckte sich auf den Bereich westlich der heutigen Ulmenstraße und ungefähr im Bereich zwischen der verlängerten Ahorn- und Eulitzstraße. Die Lehmgrube ist bis um 1910 auf topografischen Karten (TK25) eingezeichnet. Detaillierte Angaben über den Umfang der Lehmgrube, der Abbauteufe bzw. Art und Umfang einer möglichen Verfüllung liegen nicht vor. Diese könnten jedoch im Stadtarchiv Chemnitz vorhanden sein.

Da das Vorhandensein von Auf- bzw. Verfüllmassen im Planungsgebiet nicht auszuschließen ist, wird empfohlen, alle Baugruben in dieser Hinsicht überprüfen zu lassen. Die daraus resultierenden besonderen Baugrundverhältnisse sollten Beachtung finden.

Unterirdische Hohlräume nichtbergbaulichen Ursprungs (UIH - Bergkeller, Luftschutzanlagen usw.) sind in diesem Teil des Kaßberganges bisher nicht bekannt.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues bzw. von UIH ist gemäß § 5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Radon

Das Plangebiet liegt entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 05.05.2014 in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

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 Richtlinie der EU (2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013) nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich kein Kulturdenkmal gemäß § 2 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

1.8 Plangrundlage

Die Plangrundlage bildet ein amtlich vermessener Lage- und Höhenplan mit Baumbestandsvermessung im Maßstab 1:500 (23.11.2012, Vermessungsbüro Kraft, Chemnitz.). Die Baumbestandserfassung und – bestimmung wurde teilweise durch Vorortbegehungen im Juni und Oktober 2013 ergänzt.

Eventuell betroffene vermessungstechnische Aufnahmepunkte (AP) oder Grenzmarken dürfen nicht beschädigt oder entfernt werden. Andererseits sind diese nach SächsVermGeoG § 6 (2) zu sichern oder wiederherzustellen. Dies ist auf eigene Kosten bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen. Über eventuell gefährdete Festpunkte der Grundlagenvermessung (Raumbezugs und Höhenfestpunkte) des Freistaates Sachsen kann man sich beim Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden informieren.

Vor Beginn der Bautätigkeiten sind aktuelle Informationen aus den Unterlagen des Liegenschaftskatasters einzuholen.

2. Höherrangige und überörtliche Planungen

2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Regionalplan

Der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge – Fortschreibung – beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 04.06.2008 in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 10.07.2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 31.07.2008, formt den Landesentwicklungsplan örtlich aus. Der Regionalplan weist folgende für den Standort zutreffenden Grundsätze und Ziele aus:

Karte 1: Raumstruktur: Chemnitz ist als Oberzentrum und Verdichtungsraum dargestellt. Danach sind neben einem vielfältigen und ausreichenden Arbeitsplatzangebot auch die Wohn- und Lebensbedingungen durch die notwendige Neuausweisung von Wohnbauland sowie eine ansprechende Gestaltung des Wohnumfeldes zu verbessern.

Karte 2: Raumnutzung: Das Gebiet ist als bestehende Siedlungsfläche dargestellt und wird allseitig von selbigen umgeben. Die Siedlungsentwicklung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft einfügen. Der Entstehung, Verfestigung und Ausweitung von Splittersiedlungen ist entgegenzuwirken. Vorrang der Erneuerung, Abrundung und maßvollen Erweiterung des Siedlungskörpers. Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Neuausweisung neuer Baugebiete haben.

Karte 4: Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft: Der Kappelbach wird als sanierungsbedürftig innerhalb eines regionalen Schwerpunktes der Fließgewässersanierung dargestellt.

Karte 5.1: Das Areal ist als Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz ausgewiesen, da eine geologisch bedingte hohe Grundwassergefährdung vorliegt.

G 2.6.5: Im Rahmen der allgemeinen Siedlungsentwicklung der Region in Anwendung von § 1a (1) BauGB sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des Nachhaltigkeitsgebots sollen Flächen sparende Bauformen bevorzugt werden.

G 2.6.10: Die Netzentwicklung der Ver- und Entsorgungssysteme der technischen Infrastruktur soll auf die Entwicklung der Siedlungsflächen und deren teilweisen Rückbau abgestimmt werden. Siedlungsentwicklung und öffentlicher Personenverkehr sollen besser aufeinander abgestimmt werden.

G 3.1.7: Das ausgewiesene ökologische Verbundsystem soll unter Berücksichtigung des Landschaftscharakters durch die Entwicklung ökologisch vielfältiger linearer Landschaftskorridore großräumig ergänzt und weiter vernetzt werden (Verbundglieder, Trittsteine)

G 3.1.8: Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Funktion locker bebauter und von Grünflächen durchsetzter Siedlungen als Verbundstrukturen gesichert und entwickelt werden. Die örtlichen Grünflächensysteme sollen mit dem regionalen ökologischen Verbundsystem verknüpft werden.

G 3.2.1: Die landschaftliche Attraktivität der Region soll gesteigert werden. Schwerpunkte liegen in den Landschaftsräumen mit hoher landschaftsästhetischer Wertigkeit sowie Erlebniswirksamkeit (Schutzbedürftige Bereiche) und in den siedlungsnahen Freiräumen. Das Landschaftsbild soll dabei in seiner natur- und kulturlandschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie räumlichen Differenziertheit bewahrt und dem Charakter der Landschaft entsprechend gestaltet werden. Die luft- und lärmhygienischen Erlebnisvoraussetzungen für die naturbezogene Erholung sollen gefördert, Bauwerke landschaftsgerecht errichtet werden.

G 3.3.4: Durch die bevorzugte Inanspruchnahme baulich bereits vorbelasteter Böden, durch eine Flächen sparende Bauweise, durch die Vermeidung überdimensionierter versiegelter Freiflächen, durch den Rückbau un- oder untergenutzter versiegelter Bereiche und durch einen hohen Grünflächenanteil baulicher Freiflächen soll der Versiegelungsgrad minimiert werden. [...]

G 3.3.5: Bei Baumaßnahmen sollen Verdichtung, Verschlämmung, Erosion und Fremdstoffeintrag möglichst gering und in räumlich engen Grenzen gehalten und nach Beendigung der Maßnahmen wieder weitestmöglich beseitigt werden. Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder eingesetzt oder anderenfalls der ökologisch hochwertigsten Verwendung zugeführt werden.

G 3.3.6: In Gebieten mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen, insbesondere durch Schwermetalle, sollen zur Vermeidung von Umweltschäden und zum Schutz der menschlichen Gesundheit erforderlichenfalls auf den standörtlichen Einzelfall bezogene weitergehende Untersuchungen zur genauen Ausdehnung und zum Gefährdungspotenzial der Bodenveränderungen sowie Vorsorge-, Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

G 3.4.1 Siedlungsflächen und der Freiraum sollen so gestaltet und entwickelt werden, dass sie die bioklimatischen und lufthygienischen Bedingungen im Siedlungsraum positiv beeinflussen. Dazu sollen siedlungsnaher Freiflächen, in denen bodennahe Kaltluft entsteht und in den Siedlungsraum abfließt, funktionsfähig und emissionsarm erhalten werden, Siedlungsrandbereiche, die für den Zutritt von bodennaher Kaltluft und von Frischluft bedeutsam sind, frei von abriegelnder Bebauung bleiben sowie Bereiche innerhalb der Siedlungen und am Siedlungsrand, die der Verminderung von Luftverunreinigungen dienen, in ihrer Funktionsfä-

higkeit gesichert und entwickelt sowie erweitert werden (klimawirksame Vegetationsstrukturen, insbesondere Wald).

G 3.5.2: Der Freiraum soll als Ausgleichsraum des Naturhaushaltes, als Voraussetzung für die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, als Lebensraum der Pflanzen- und Tierwelt, als Erholungsraum und zur Gliederung der Siedlungsgebiete im Zusammenhang bewahrt und nur unter Berücksichtigung dieser Funktionen baulich in Anspruch genommen werden.

G 3.5.3: Ökologisch oder für die Erholung bedeutsame innerörtliche Grünbereiche sollen in räumlich-funktionalem Verbund mit dem regionalen Freiraum stehen.

G 4.3.1: Natürliche Wasserressourcen sind nach dem Grundsatz der Vorsorge und unter Beachtung des Gemeinwohls vor Verunreinigungen und übermäßiger Inanspruchnahme zu bewahren. Die flächendeckende Erreichung eines guten Zustandes des Grundwasserkörpers gemäß Wasserrahmenrichtlinie ist anzustreben. Durch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden, die Reduzierung des Versiegelungsgrades und eine verstärkte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind die Voraussetzungen für die Grundwasserneubildung zu verbessern. Gebiete mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung sind vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

G 4.3.6 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch Versickerung und bei Bedarf durch natürliche Rückhaltesysteme in der Fläche zurückgehalten werden. Sofern es die geologischen Verhältnisse zulassen, ist ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern.

Die Planung geht mit den überfachlichen Zielen der Raumordnung konform und entspricht insgesamt einer organischen Siedlungsentwicklung.

2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Demnach entspricht die geplante Nutzung den Ausweisungen der vorbereitenden Bauleitplanung. Im Konzept "Nachhaltiger Siedlungswohnungsbau" (B-54/2011) wurde der Suchkorridor für Potenziale der Innenentwicklung auf im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen (Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Dorfgebiete) eingegrenzt. Die auf diese Art und Weise ermittelten Ressourcen führten zum Ergebnis, dass im Stadtgebiet Chemnitz ausreichend Standorte zur perspektivischen Absicherung der Nachfrage im Eigenheimsegment existieren. Die B-Planfläche ist unter die Bestandskategorie der Standorte zur perspektivischen Absicherung der Nachfrage im Eigenheimsegment einzuordnen. Das Vorhaben entspricht demnach auch dem Entwicklungsziel Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen.

Landschaftsplan

Im Süden grenzt gemäß den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan eine „Sons-tige bedeutsame Grünfläche“ an. Als Entwicklungsziel ergänzt der Landschaftsplan dazu die Zweckbestimmung "Vernetzung von Freiflächen zur Entwicklung funktionsfähiger Grünzü-ge". Es handelt sich dabei um die grüne Hangkante im Übergang der Kappelbachaue zum Kaßberg mit Anbindung an den Kappelbach-Grünzug im Bereich Michaelstraße (Grünver-bindung Ahornstraße – Michaelstraße - Kappelbach). Die nachfolgend genannten Leitbilder und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes für die Raumeinheit Chemnitz-Mitte treffen auf Grund der Bestandssituation und Lage auf das Plangebiet zu:

- Leitbild: Sicherung von Kaltluft- / Frischluftbahnen
- Ziele: Erhaltung der stadtklimatischen Bedingungen
- Erhaltung von für die Erholungsnutzung bedeutsamen innerörtlichen Freiflächen bzw. Grünzügen
- Erhaltung und Entwicklung von für den Biotop- und Artenschutz bedeutsamen Strukturen
- Leitbild: Verbesserung des Angebots für wohnumfeldbezogene Erholung
- Ziele: Entlastung empfindlicher Biotope und Schutzgebiete von erfolgungsbedingten Beeinträchtigungen (Lenkung)
- Leitbild: Schutz, Erhaltung und Pflege der vorhandenen wertvollen Biotope
- Ziele: Erhaltung und Entwicklung von bedeutsamen Vegetationsgesellschaften beziehungsweise Tierhabitaten
- Leitbild: Erhöhung des Grünflächenanteils, insbesondere durch grünordnerische Maßnahmen in Siedlungsbereichen sowie gewerblichen Bauflächen
- Ziele: Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen
- Verbesserung des Stadtbildes und der städtischen Erholungsnutzung
- Verbesserung des Wasserhaushaltes durch Niederschlagswasserrückhaltung im belebten Boden und erhöhte Verdunstungsrate
- Verbesserung des Habitatangebotes und der -vielfalt
- Leitbild: Neuschaffung und Vernetzung Natur belassener oder naturnaher Biotope
- Ziele: Verbesserung der Biotopstruktur, Erhöhung der Habitatvielfalt
- Anreicherung des Landschaftsbildes
- Leitbild: Verminderung des Nähr- und Schadstoffeintrages in Gewässer
- Ziele: Verbesserung der Gewässerqualität

Die Leitbilder und Ziele des Landschaftsplanes sind mit den Festsetzungen des Bebauungs-planes zu konkretisieren.

Weitere Plangrundlagen

Zusätzlich zu den vorgenannten planerischen Vorgaben wurden folgende Unterlagen berücksichtigt:

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Das BBodSchG verlangt mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Eine Flächeninanspruchnahme von natürlichen Böden für die Ausweisung von Baufläche ist nicht anzustreben. Diesen Anforderungen des Bodenschutzes kommt die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen auf einer bisherigen Gewerbebrache entgegen.

3. Planungsanlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger GIGARON Chemnitz plant die Umnutzung und Neuordnung der Brachfläche zu einem den innerstädtischen Bestand ergänzenden Wohngebiet mit innerstädtischer Bebauungsstruktur. Es sind bis zu 6 Einfamilienhäuser, ggf. Doppelhäuser oder Zweifamilienhäuser geplant. Im Durchführungsvertrag erfolgt eine Konkretisierung der Vorhaben.

Die Errichtung von Eigenheimen im innenstadtnahen Bereich entspricht der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von individuellen, modernen und familienorientierten Stadthäusern. Die zu beplanende Fläche wird als attraktiver Wohnstandort angesehen. Dies rührt zum einen aus der vorhandenen guten Erschließung, der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie dem attraktiven Wohnumfeld des Kaßberges. Zum anderen tragen der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand und die angrenzenden Freiflächen zu einem kleinklimatisch und landschaftlich angenehmen Wohnumfeld bei. Das Plangebiet wird gemäß dem Gestaltungsplan neu parzelliert und mit einer neu anzulegenden Verkehrsführung erschlossen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 550m² und ca. 1.000m².

Die geplante Wohnbebauung stellt eine städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung dar und erzielt durch die Neuordnung eine Aufwertung des Stadtbildes. Es entsteht kein städtebaulicher Nutzungskonflikt und eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur ist nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund des dynamischen Stadtumbauprozesses, durch welchen zu den traditionellen Baulücken im zunehmenden Umfang neue innerstädtische Baulandpotenziale (Befreiung von Brachflächen) hinzukommen, gewinnt die Stabilisierung der Stadtstruktur durch eine Konzentration auf die städtische Innenentwicklung sichtbar Bedeutung.

Der Chemnitzer Stadtrat hat am 04.11.2009 das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SE-Ko) für den Betrachtungszeitraum bis 2020 beschlossen. Darin werden die Schwerpunktthemen der weiteren Stadtentwicklung von Chemnitz pro Innenstadt definiert. Vor diesem Hintergrund steht die zentrale Aufgabe, Chemnitz als Wohnstandort attraktiv zu gestalten und Wohnungspolitik als Standortpolitik zu verstehen mit dem Ziel, Bewohner zu binden und

zusätzliche Einwohnerpotenziale für die Stadt zu mobilisieren. Als ein mögliches Aufwertungsinstrument wird der Siedlungswohnungsbau hinsichtlich seiner Potenziale im innerstädtischen Standortbereich herausgestellt. Die im Räumlichen Handlungskonzept (RHK) Siedlungswohnungsbau von 2005 formulierte Zielsetzung der zunehmenden Orientierung neuer Baugebiete auf Bestandsflächen findet in der jüngsten Vergangenheit seitens der Investoren und Bauwilligen verstärktes Interesse sowie praktische Umsetzung.

In Übereinstimmung mit der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die bis zum Jahr 2020 auf eine Flächeninanspruchnahme im Verhältnis von 3 : 1 der Innen- zur Außenentwicklung orientiert, sollen im Stadtgebiet von Chemnitz zukünftig etwa 75% der neuen Eigenheime im Bestand oder auf Brachen entwickelt werden.

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 eigene Haus nach wie vor als eine favorisierte Wohnform der Deutschen gilt, kann im Sektor des Eigenheimbaus in Chemnitz trotz gegenläufiger Argumente von einem nachgefragten Marktsegment gesprochen werden. Insbesondere zeichnet sich eine zunehmende Ausdifferenzierung der Wohnwünsche hinsichtlich der Lagequalitäten ab.

Städtebauliche Intension muss es daher zunehmend sein, für diesen zu erwartenden Bedarf attraktive Bauplätze im Stadtgefüge bereitzustellen und gewachsene Bebauungsstrukturen durch Neubebauung entsprechend „abzurunden“. Die geplante Bebauung ist als ein integrierter Standort im Stadtgefüge von Kaßberg zu definieren.

Im Konzept "Nachhaltiger Siedlungswohnungsbau" (B-54/2011) wurde der Suchkorridor für Potenziale der Innenentwicklung auf im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen eingegrenzt. Die B-Planfläche ist unter die Bestandskategorie der Standorte zur perspektivischen Absicherung der Nachfrage im Eigenheimsegment einzuordnen. Das Vorhaben entspricht demnach auch dem Entwicklungsziel Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen.

Das Plangebiet befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich für

- die Schaffung von Baurecht für die angestrebte Nutzung
- die Sicherung der Erschließung
- die Durchführung von Begrünungsmaßnahmen
- die Gestaltung der baulichen Anlagen.

Städtebauliche Planung

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf Grund der geplanten Nutzung erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung als ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Im Durchführungsvertrag erfolgt eine Konkretisierung der Vorhaben sowie der dafür notwendigen Erschließung des Wohnbaustandortes.

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden.

Diese Festsetzungen zielen auf den Schutz der Wohnfunktion ab.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhe bestimmt.

Zur Fortführung der das Plangebiet überwiegend umgebenden vorhandenen viergeschossigen Bebauung wird innerhalb von WA 1 die Zahl der Vollgeschosse mit mind. II und max. IV festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse für WA 2 wird mit mind. II und max. III festgesetzt. Die geplante Festsetzung zielt auf die geplante Errichtung von Wohnhäusern in innerstädtischer Bebauungsstruktur ab, eingeschossige Wohngebäude im „Bungalowstil“ werden somit vermieden. Zudem wird eine Abstufung der Bebauung in westliche Richtung zu den Erholungsgärten und weiterführend zu den Kleingartenanlagen hin ermöglicht.

Die maximale Grundflächenzahl ist mit 0,35 (WA 2) bzw. 0,4 (WA 1) festgesetzt und gewährleistet eine für die geplante Wohnbebauung ausreichende Überbaubarkeit. Es wird dem Ziel der städtebaulichen Einordnung in das Gesamtareal entsprochen, wobei noch eine ausreichend variable Gestaltung der Bebauung möglich ist.

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante Fahrbahnmitte der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte festgesetzt. Somit ist eine eindeutige und bestimmte Zuordnung möglich. Die Planstraße verläuft hinsichtlich ihrer Höhe kontinuierlich mit dem Gelände der angrenzenden Bauflächen.

4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Unter Beachtung der vorhandenen aufgelockerten Bebauung im Bereich der Ulmenstraße wird im Plangebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen errichtet werden. Die Festlegung der Baugrenze soll eine variable Platzierung baulicher Anlagen unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung gewährleisten.

Innerhalb von WA 1 wird die Baugrenze bis in 3 m Abstand zur südlichen Geltungsbereichsgrenze unter Berücksichtigung des dortigen Baumbestandes Nr. 168 bis 170 (3 x Ahorn, zzgl. 1,50m Abstand zum Kronendurchmesser) geführt, somit ist die Errichtung eines kompakteren Wohngebäudes mit separater Grundstückszufahrt von der Ulmenstraße aus möglich. Es wurde daher auch festgesetzt, dass das Pflanzgebot pf2 entlang der Ulmenstraße von einer Grundstückszufahrt unterbrochen werden kann. Im südöstlichen Bereich von WA 1 tangieren die Baugrenze sowie die geplante Zufahrt mit Baumbestand (7x Birke, 1x Ahorn und 1x Eiche). Diese Bäume werden im Planteil nicht zum Erhalt festgesetzt.

4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Für die im Plangebiet neu zu trassierende Fernwärmeleitung und das Fernmeldekabel der eins energie sachsen GmbH & Co.KG ist entsprechend der Eintragung im Planteil ein Schutzstreifen als Fläche mit Leitungsrecht festgelegt. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind jegliche Bebauungen sowie großwüchsige Bepflanzungen unzulässig. Eine Bepflanzung mit frei wachsenden strauchartigen Gehölzen ist zulässig.

4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine an der nördlichen Plangebietsgrenze eingeordnete Privatstraße mit Anschluss an die Ulmenstraße. Die lagemäßige Einordnung der Privatstraße erfolgt dabei unter Berücksichtigung des Erhaltes des Baumbestandes unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze sowohl innerhalb als auch außerhalb (Flurstück 1863c, Baum Nr. 78, 79 und 107 bis 113 sowie Flurstück 3723, Baum Nr. 204) des Geltungsbereiches.

Die Ausrichtung der geplanten Bebauung sowie der daran anschließenden Gärten ist damit nach Süden gegeben. Die private Planstraße wird bis zur Parzelle 6 geführt. Die Anordnung der Feuerwehraufstellfläche von 12m x 7m erfolgt unter Berücksichtigung des Erhaltes des Baumes Nr. 204 (außerhalb des Plangebietes) sowie dessen Schutz im Wurzelbereich.

Für die Privatstraße wird eine Fahrbahnbreite von 4,50m maßgebend. Die im Planteil dargestellte Verkehrsfläche der Privatstraße beinhaltet die Fahrbahnbreite von 4,50m zuzüglich beidseitig jeweils 0,25 m breite Freihaltebereiche.

Zum Schutz der bestehenden Gehölze an der Plangebietsgrenze in ihrem Wurzelbereich wird ein 1,50m breiter Streifen der Straße - unmittelbar angrenzend an die Pflanzfläche pf 3 - als teilversiegelte Variante ausgebildet. Die restliche Verkehrsfläche von 3 m Breite soll herkömmlich hergestellt werden um den Ansprüchen an die Nutzung gerecht zu werden.

Aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Parzellen und dem damit verbundenen geringen Anliegerverkehr sowie der Länge der Privatstraße von nur 80m wird von einer Wendemöglichkeit als Bestandteil der privaten Erschließungsstraße abgesehen. Das Rangieren ist unter Mitbenutzung der Privatstraße auf den eigenen Grundstücken möglich. Die Nische am Ende der Privatstraße sichert das Rückwärtsausfahren mit einem PKW von Parzelle 5 unter Berücksichtigung des möglichen Erhalts des Baumes Nr. 249 (Kirsche – Höhlenbaum).

Die Anbindung der privaten Erschließungsstraße an die Ulmenstraße ist als Gehwegüberfahrt auszubilden. Ihre Gestaltung ist im Rahmen des erforderlichen Antrages zur Erteilung der Genehmigung für die Herstellung einer Grundstückszufahrt mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

Die Privatstraße kann von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden. Am Ende der Planstraße ist eine Feuerwehraufstellfläche von 12m x 7m eingeordnet. Standorte von Hydranten sind in der Nähe der Feuerwehrebewegungsfläche einzuordnen.

Die Privatstraße wird nicht von Fahrzeugen des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes befahren. Im Einfahrbereich ist laut Planteil eine Müllsammelstelle eingeordnet, so dass am Tage der Müllentsorgung eine ungehinderte Abholung mit Fahrzeugen der ASR von der Ulmenstraße aus möglich ist.

Im Plangebiet werden keine zusätzlichen Besucherstellplätze eingeordnet.

Auf weitere Ausführungen zur Verkehrserschließung wird auf Pkt. 5.1. verwiesen.

4.7 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Für die im Westen des Plangebietes verlaufende Fernwärmetrasse (2 x DN 250, Kanalbreite 1,20m) und das Fernmeldekabel der eins energie in Sachsen GmbH (nahezu gleicher Trassenverlauf) ist gem. Planeintrag eine Umverlegung zu Gunsten des westlichen Baufeldes innerhalb von WA 2 geplant. Der Trassenverlauf der neu zu trassierenden Fernwärmeleitung und des Fernmeldekabels erfolgt maßgeblich unter Berücksichtigung des Baumbestandes an der südwest- und westlichen Geltungsbereichsgrenze. Für den Fall, dass die Einordnung des Wohngebäudes im Westen von WA 2 ohne Umverlegung der vorhandenen FW-Trasse und des vorhandenen Fernmeldekabels möglich ist, gelten die Schutz- und Leitungsrechtbestimmungen dieser Leitungen der eins energie Sachsen GmbH laut Grundbucheintrag. Für

die vorhandene Fernwärmeleitung und das Fernmeldekabel der eins energie in Sachsen GmbH im Plangebiet besteht für das Flurstück 3719 Gemarkung Chemnitz eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit.

Gegebenenfalls notwendige Umverlegungen sind rechtzeitig anzuzeigen, in den einzelnen Planungsstufen einzuordnen und zu beauftragen.

4.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der nördlich der Privatstraße verbleibende Streifen wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Boden- und Naturschutz in Verbindung mit der Pflanzfläche pf 3 (Textl. Festsetzung 5.4) festgelegt. Die Grünfläche bleibt in Eigentum der Baugrundstückseigentümer als ideeller Miteigentumsanteil.

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird ein

- Fahrrecht (F) zugunsten der Versorgungsunternehmer, der Feuerwehr und der Anlieger auf der Privatstraße
- ein Leitungsrecht (L) zugunsten der Versorgungsunternehmer auf der Privatstraße und
- ein Gehrecht zugunsten der Anlieger auf der Privatstraße

festgesetzt.

Gem. der Stellungnahme der eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG vom 11.12.2012 und 12.06.2013 beträgt der Mindestabstand zu baulichen Anlagen 1m ab Kanalaußenkante, wobei einseitig ein 2,5m breiter Abstand für Reparaturzwecke vorzuhalten ist. Somit ergibt sich insgesamt ein von der Bebauung freizuhaltender Schutzstreifen von insgesamt 4,70m Breite. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind jegliche Bebauungen sowie großwüchsige Bepflanzungen unzulässig. Bei Baumpflanzungen ist gem. DVGW-Hinweis GW 125 und DIN 1998 ein Abstand von mind. 2,5 m von der Außenkante der Rohrleitung bzw. Kanal einzuhalten. Unterschreitungen dieses Abstands sind nur in Ausnahmefällen unter besonders zu vereinbarenden Bedingungen zulässig.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird für die umzuverlegende Fernwärmeleitung und das umzuverlegende Fernmeldekabel der eins energie in Sachsen GmbH über die Breite von 4,70m eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsunternehmens ausgewiesen. Die Rechte sind im Grundbuch bzw. Baulastenverzeichnis dinglich zu sichern.

Für die vorhandene Fernwärmeleitung und das vorhandene Fernmeldekabel der eins energie in Sachsen GmbH im Plangebiet besteht für das Flurstück 3719 der Gemarkung Chemnitz eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit.

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. § 23a und 24 BauGB)

Luftschadstoffe

Luftreinhaltepläne sind für mit Luftschadstoffen belastete Gebiete gem. § 47 Abs. 1 BIm-SchG zu erstellen. Der Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz ist mit der Bekanntmachung im Sächsischen Amtsblatt am 10.07.2008 in Kraft getreten. Darin ist unter dem Kapitel „Beschlossene Maßnahmen, Maßnahmenummer R3“ festgelegt, dass die Stadt Chemnitz die Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 Absatz 1 Nr. 23a BauGB nutzt, um den Feinstaubausstoß durch das Verbrennen fester fossiler Brennstoffe zu reduzieren.

Auf dieser Rechtsgrundlage wurde festgesetzt, dass die Verwendung fester fossiler Brennstoffe insbesondere zur Raumheizung und zur Erzeugung von Brauchwasser unzulässig ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

Lärm

Als relevante Schallquelle kommt der Verkehrslärm der Ulmenstraße in Betracht.

In der städtebaulichen Planung sollen folgende schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden:

tags: 55 dB und nachts: 45 dB bzw. 40 dB (der niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm)

Gemäß der Lärmkartierung Chemnitz 2012 (Stufe 2) Straßenverkehr – Rasterlärmkarten tags und nachts werden die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 an der Ulmenstraße überschritten. Danach stellt sich die Schallausbreitung für den gegenwärtigen Zustand, also keine Bebauung an der Ulmenstraße, wie folgt dar.

tags:

unmittelbar an der östlichen PG-Grenze	70 dB(A)
nach 10m bis 30m	65 dB(A) bis 60 dB(A)
nach 75m	55 dB(A)

nachts:

unmittelbar an der östlichen PG-Grenze	60 dB(A)
nach 10 m bis 30 m	55 dB(A) bis 50 dB(A)
nach 95 m	45 dB(A)

(Die Abstände beziehen sich auf die östliche Plangebietesgrenze- PG-Grenze)

Im Nachtzeitraum sind unmittelbar an der östlichen Plangebietesgrenze Überschreitungen bis zu 15 dB(A) zu erwarten. Zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauGB für WA1 und WA2 bis in 40 m Abstand von der östlichen Plangebietesgrenze Textliche Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes im Bebauungsplan aufgenommen.

Im WA1 und WA2 bis in 40m Entfernung von der östlichen Plangebietesgrenze sind die Grundrisse der Wohnungen so zu gestalten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Kin-

der- und Schlafzimmer) jeweils ein Fenster auf der der Ulmenstraße abgewandten Fassade aufweisen.

Im WA1 und WA2 bis in 40m Entfernung von der östlichen Plangebietsgrenze sind die Fenster der Räume mit Ruhefunktion (Kinder- und Schlafzimmer) der Wohnungen auf der der Ulmenstraße zugewandte Seite mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 und schalldämmenden Lüftungen auszustatten. Die schalldämmenden Lüftungen gewährleisten den hygienisch erforderlichen Mindestluftwechsel.

Entsprechend der Lärmkartierungskarte – Rasterlärmkarte nachts werden in einem Abstand von ca. 40 m zur östlichen Plangebietsgrenze Schallpegelwerte von ca. 49 dB(A) erreicht. Die - vergleichsweise herangezogenen - Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für reine und allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden somit nicht überschritten, so dass nach der Definition des Bundesimmissionsschutzgesetzes keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm vorliegen. Es werden deshalb für die nach 40 m Abstand zur östlichen Plangebietsgrenze gelegenen Baugrundstücke keine Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zudem bewirkt das Gebäude in WA1 nach dessen Errichtung eine schallabschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Baugrundstücke, so dass die Schallausbreitung sich gegenüber einer unverbauten Fläche günstiger darstellt.

Es wird empfohlen, Terrassen und Balkone der Wohnungen innerhalb von WA 1 auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Die unmittelbar anliegenden Gewerbegebäude südlich und östlich des Planareals verursachen keine relevanten Schallabstrahlungen, da sie derzeit nicht genutzt werden.

4.11 Grünordnung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Umnutzung einer exponierten Brachfläche im Zentrum der Stadt zu einem Wohngebiet mit Eigenheimen. Mit der geplanten grünordnerischen Gestaltung des Bebauungsplangebietes sollen die Voraussetzungen für den Erhalt einer ökologisch funktionsfähigen Landschaft sowie ein dem Standort entsprechendes Stadt- beziehungsweise Landschaftsbild geschaffen werden.

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

1. Zufahrten, Kfz-Stellplätze und Fußwege innerhalb der Wohngrundstücke sind unverseigt oder teilverseigt mit min. 20 % Fugen- bzw. Porenanteil auszubauen. Weiterhin wird die GRZ für WA 2 auf 0,35 begrenzt.

Begründung:

Durch die genannte Festsetzung sind unter Hinweis auf § 1a Abs. 1 BauGB unnötige Flächenversiegelungen zu vermeiden. Ziel der festgesetzten Teilversiegelung ist die Minderung der negativen Umweltwirkungen auf Grund der baulichen Nutzung und die Erhaltung bestimmter Bodenfunktionen, wie Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers, Belüftung des Bodens, Erhalt von Lebensraum für Bodenlebewesen, Verdunstung von Wasser, Minderung des Aufheizungseffekt bei starker Sonneneinstrahlung und damit der Tem-

peraturerhöhung über diesen Flächen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und damit des Wasserkreislaufes. Behindertengerechte Flächen lassen sich mit Porenpflaster ohne Fugen herstellen. Die Nutzungsfähigkeit teilversiegelter Flächen (auch bei Wegen) wird nicht eingeschränkt. (Stellungnahme Stadtplanungsamt 21.10.2013)

Geeignete teilversiegelte Oberflächenbefestigungen sind z. B. Poren- oder Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Splittfugenpflaster, Rasengitterplatten oder Schotterrassen. Auch die Verwendung natürlicher Baustoffe, wie z. B. Granitkleinpflaster, ist möglich.

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 05.05.2014 sollte eine gezielte Niederschlagsversickerung in die Auffüllungen vermieden werden. Die nachgewiesenen Auffüllungen weisen unterschiedliche Korngrößen- und Plastizitätsbereiche auf, so dass von einer heterogenen Zusammensetzung und unterschiedlichen hydrogeologischen Eigenschaften dieser Substrate auszugehen ist. Durch einen gezielten Eintrag von Niederschlags- oder Drainagewasser sind Auswaschungs- und Setzungserscheinungen sowie die Möglichkeit der Akkumulation von Schadstoffen nicht grundsätzlich auszuschließen. Allgemein darf eine Niederschlagsversickerung keine Verschleppung/Mobilisierung von Schadstoffen und keine Instabilitäten des Untergrundes verursachen.

Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone mittels versickerungsfreundlicher Beläge ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt und Vernässungserscheinungen sowie Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

2. Die Baufeldberäumung (Gehölzfällungen, Beseitigung von Vegetationsbeständen, Gebäudeabriss) ist von Oktober bis Februar (außerhalb der Brutzeit von Vögeln) vorzunehmen.

Begründung:

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung sowie Störungstatbestand) treten damit nicht ein (kein Verlust besetzter Nester, Verlassen besetzter Nester aufgrund starker Störungen). Diese Maßnahme ist als Hinweis 4 in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

Die beauftragte Firma ist darüber zu informieren, dass bei der Baufeldberäumung ggf. gefundene Tiere oder Lebensstätten dem Gutachter oder dem Auftraggeber zu melden sind, um diese ggf. fachgerecht bergen und umsetzen zu können.

Sollte die Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln nicht möglich sein, besteht alternativ die Möglichkeit im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung den Nachweis zu erbringen, dass zum Zeitpunkt der geplanten Baufeldberäumung keine besetzten Nester vorhanden sind. Für diese alternative Vorgehensweise ist darauf hinzuweisen, dass es – für den Fall, dass im Rahmen der Bauüberwachung beispielsweise besetzte Nester gefunden werden - zu Erschwernissen bei der Baufeldberäumung kommen kann (zusätzliche rechtliche Erfordernisse wie Ausnahme nach § 45 [7] BNatSchG oder Antrag auf Befreiung nach § 67 [2] BNatSchG, außerdem zeitliche Verzögerungen/ zusätzliche Sicherungsmaßnahmen).

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

1. Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche gemäß festgesetzter GRZ ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 1 oder ein Nuss- oder ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m² vorzusehen und zu begrünen. Pflanzungen aus anderen Festsetzungen können angerechnet werden.

Begründung:

Diese Pflanzungen dienen als Ersatz für zu fällende Bäume sowie zur Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes und tragen zur Gestaltung eines hochwertigen Wohnumfeldes bei. Die Festsetzung einer unversiegelten Fläche je Baum dient der Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich.

2. Nördlich der Privatstraße sind gemäß Planzeichnung 4 standortgerechte, einheimische Laubbäume der Pflanzenauswahlliste 1 als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Die Pflanzungen dienen als Ersatz für zu fällende Bäume sowie der Gestaltung und Gliederung der Privatstraße.

3. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des geplanten Wohngebietes, ist eine freiwachsende Hecke anzulegen (pf 1). Es sind dabei Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 im Verband von 1,5 x 1,5 m mindestens zweireihig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Gestaltung eines dem Standort entsprechenden Stadtbildes sowie zur Abgrenzung der Grundstücke. Zugleich bietet die Hecke Nahrung und Rückzugsmöglichkeiten für zahlreiche Vogel- und Insektenarten. Südlich der Geltungsbereichsgrenze bildet sie einen funktionellen Zusammenhang mit der in dem Landschaftsplan ausgewiesenen Grünverbindung. Außerdem kann durch die Maßnahme die Gefahr der Erosion an der steilen Hanglage gemindert werden.

4. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des geplanten Wohngebietes, ist eine freiwachsende Hecke anzulegen (pf 2). Es sind dabei Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 im Verband von 1,5 x 1,5 m mindestens zweireihig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Pflanzfläche kann von einer Grundstückszufahrt in die Parzelle 1, jedoch nur in der dafür maximal erforderlichen Breite, unterbrochen werden. Abweichungen von dem Pflanzabstand sind für die Grundstückszufahrt zulässig.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Gestaltung eines dem Standort entsprechenden Stadtbildes sowie zur Abgrenzung gegenüber der angrenzenden Straße. Zugleich bietet die Hecke Nahrung und Rückzugsmöglichkeiten für zahlreiche Vogel- und Insektenarten und kann die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm mindern.

5. Nördlich der Privatstraße ist auf der festgesetzten Fläche (pf 3) eine freiwachsende Hecke anzulegen. Es sind dabei Sträucher der Pflanzenauswahlliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Die Maßnahme dient der Gestaltung eines dem Standort entsprechenden Stadtbildes. In Verbindung mit den neu zu pflanzenden vier Bäumen nördlich der Privatstraße und dem Baumbestand auf dem benachbarten Grundstücken dient sie zur Abgrenzung gegenüber dem nördlich angrenzenden Parkplatz sowie dem nördlich gelegenen Geschosswohnungsbau. Zugleich bietet die Hecke Nahrung und Rückzugsmöglichkeiten für zahlreiche Vogel- und Insektenarten.

4.11.3 Festsetzungen zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1. Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Arten der Pflanzenauswahlliste 1 am Standort zu ersetzen.

Begründung:

Die Erhaltung dient der Wahrung eines dem Standort entsprechenden Landschaftsbildes und der Sicherung des Naturhaushaltes.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden 5 Bäume gemäß BauGB § 9 (1) 25b formal gesichert. Dabei wurden nur die Bäume festgesetzt, die mit der geplanten Bebauung auch sicher erhalten werden können. Im Zuge der Bauausführung ist es wahrscheinlich, dass weitere Gehölze erhalten werden können.

Der Baum Nr. 249 wird als Höhlenbaum (H) gekennzeichnet und der außerhalb des Geltungsbereiches grenznah stehende Baum Nr. 204 erhält die Beschriftung Nistkasten an Baum als Dauerniststätte. Da der Baum Nr. 204 mittig auf der Flurstücksgrenze steht und damit nicht vollständig im Geltungsbereich, ist eine Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht möglich. Der Schutz des Baumes unterliegt dem Naturschutzrecht.

Hinweis: Bei Bauarbeiten im Bereich der in der Planzeichnung gemäß BauGB §9(1)25b geschützten Bäume und Sträucher sind insbesondere die DIN 18920 sowie die RAS LP4 zu beachten. Gehölzrodungen sind grundsätzlich außerhalb der gesetzlich angenommenen Vegetationsperiode (Vegetationsperiode ist der Zeitraum vom 01.März bis 30 September) durchzuführen. Gehölzfällungen in der Vegetationsperiode bedürfen gemäß § 39 Abs. 5

