

Stadt Chemnitz
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt



Bebauungsplan Nr. 96/23
„Schillerplatz/Aktienspinnerei“

Begründung des Planentwurfs

Stand: 21.08.2015

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	4
2. Verfahren	5
3. Beschreibung des Plangebiets	6
3.1 Lage, Abgrenzung, Größe und Topographie des Plangebiets.....	6
3.2 Bodenbeschaffenheit	7
3.3 Angrenzende Bebauung und Nutzungen	7
3.4 Kulturdenkmale.....	8
4. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen.....	8
5. Städtebauliches Konzept.....	9
5.1 Nutzungsabfolge.....	9
5.2 Bebauung	10
5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
6. Planinhalte und Festsetzungen.....	13
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 2-11 BauNVO).....	13
6.2 Beschränkung des nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortiments von Einzelhandelsbetrieben in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.....	14
6.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO).....	16
6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	17
6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	19
6.6 Verkehrsflächen.....	20
6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
6.8 Gebiet, in dem vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen.	21
6.9 Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	21
6.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
7. Hinweise	25
7.1 Artenschutz.....	25
7.2 Bodenschutz/Altlasten	25
7.3 Baugrunduntersuchungen.....	26
7.4 Baumschutz.....	26
7.5 Archäologische Bodenfunde	26
7.6 Grundwasser	26

7.7	Radioaktivität	26
8.	Grünordnungsplan	27
9.	Umweltverträglichkeitsprüfung	27
10.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	27
11.	Flächenbilanz	28
12.	Grobkostenermittlung	28
13.	Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 96/23 „Schillerplatz/Aktienspinnerei“	30
13.1	Anlass.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
13.2	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	30
13.3	Beschreibung der Schutzgüter.....	30
13.4	Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	32

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96/23 beschlossen. Planungsziele damals waren die Herstellung einer öffentlichen Straße in der verlängerten Hermannstraße bis zur Straße der Nationen, die Umnutzung des Regionalbusbahnhofes, die Lösung der Probleme des ruhenden Verkehrs sowie die Untersuchung der evtl. Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel. Die Planungsansätze 1996 standen wesentlich im Zusammenhang mit Überlegungen zur Umnutzung der ehemaligen Aktienspinnerei. Das Planverfahren ruhte seit dem Aufstellungsbeschluss.

Mit dem Vorliegen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Innenstadtstandort der TU Chemnitz vom Juni 2010 und den daraus abgeleiteten konkreten Entwicklungsvorstellungen für die ehemalige Aktienspinnerei und ihr unmittelbares Umfeld ergab sich eine neue Sachlage, die durch eine Konkretisierung und Neufassung der Planungsziele für den Bebauungsplan eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses erforderte.

Am 01.11.2011 hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 96/23 Schillerplatz/Aktienspinnerei beschlossen (Beschluss Nr. B-255/2011). Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Chemnitz am 21.12.2011.

Wesentlicher Anlass für die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans war die Verortung der Zentralbibliothek der Universität in der ehemaligen Aktienspinnerei. Sie stellt gleichfalls die Initialzündung und wesentlichen Baustein für die Stärkung des Standorts dar. Des Weiteren stellt die Weiterentwicklung des historischen Innenstadtstandorts der TU Chemnitz mit Schaffung eines lebendigen innerstädtischen TU-Campus den Bedarf einer rechtsverbindlichen Planung dar.

Die Stadt Chemnitz verfügt seit 2001 über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dieses wurde 2006, 2008, 2009 und 2011 jeweils fortgeschrieben und aktualisiert. Ausgehend von dieser Beschlusslage sind Teile des Brühl-Boulevard einschließlich der Kaufhalle an der Georgstraße ein räumlich abgegrenztes Nahversorgungszentrum und somit ein schutzwürdiges Investitionsvorranggebiet des Einzelhandels. Der Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche werden durch Anwendung und Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in diesem Bebauungsplan umgesetzt.

Das Planungsziel „Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Hermannstraße und Straße der Nationen“ in der Änderung des Aufstellungsbeschlusses 2011 nimmt eine planerische Zielstellung des Rahmenplans „Stadtzentrum 2005“ (Stadtratsbeschluss vom 13.07.2005) auf.

Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss 1996 war die Verlegung und Umnutzung des Regionalbusbahnhofes ein Planungsziel. Diese Vorstellung wurde mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Innenstadtstandort der TU konkretisiert.

Nach Verlagerung des Busbahnhofes in den Bereich des Bahnhofvorplatzes/Bahnhofstraße soll zwischen der Georgstraße und der ehemaligen Aktienspinnerei eine Freifläche in Anlehnung an den historischen Schillerplatz entstehen. Diese Fläche soll Raum für zusätzliche Gebäude der TU Chemnitz bieten.

Nördlich der Aktienspinnerei befinden sich umfangreiche Brachflächen. Das oben genannte städtebauliche Entwicklungskonzept sieht hier eine Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bebauung vor. Die Neubebauung soll von einer Wegeverbindung mit hohem Grünanteil in

der verlängerten Hermannstraße bis zur Straße der Nationen begleitet werden. Die geplante Straße sichert Erschließung und Belieferung der neuen TU-Bibliothek.

2. Verfahren

Zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 29.10.1996 durch den Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Chemnitz der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 96/23 „Schillerplatz/Aktienspinnerei“ gefasst.

Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 30.08.2011 durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss wurde beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Dementsprechend sollte gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 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 werden.

Der Bebauungsplan dient, mit der Umnutzung der Aktienspinnerei zur TU-Bibliothek und den Planungen zur zukünftigen Nutzung des Busbahnhofs, der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die Nachverdichtung der Wohnnutzung nördlich der Aktienspinnerei, die Sicherung denkmalgeschützter innerstädtischer Grünflächen und die Stärkung und Erweiterung des innerstädtischen Standorts der Technischen Universität Chemnitz sind weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung. Damit gelten die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.

Für die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des Bereiches liegen bereits erste konkrete Entwicklungsabsichten der Technischen Universität Chemnitz vor. Eine entsprechende Prüfung ergab, dass das beabsichtigte Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Der Bebauungsplan stellt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 19 100 m² fest und liegt damit innerhalb der für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlichen Schwellengrenze von 20 000 m². Damit sind alle gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen für das vorgesehene beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz im Nachgang des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses berichtigt (s. a. Kap. 4).

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage, Abgrenzung, Größe und Topographie des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 96/23 Schillerplatz/Aktienspinnerei ist im Zentrum Chemnitz, ca. 1,1 km nördlich des Chemnitzer Rathaus gelegen. Der Hauptbahnhof befindet sich circa 250 m in östlicher Richtung.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes, Ausschnitt aus der DGK 5.000, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt zwischen Straße der Nationen, Karl-Liebknecht-Straße, Heinrich-Zille-Straße und der Georgstraße. Es wird im Norden von der Heinrich-Zille-Straße, im Osten von der Straße der Nationen, im Westen von der Karl-Liebknecht-Straße und im Süden von der Georgstraße begrenzt. Seine Ausdehnung umfasst ca. 150 m in ost-westlicher und ca. 300 m in nord-südlicher Richtung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 950/5, 950/7, 950/21, 950/22, 950/23, 950/24, 951/3, 951/4 und ein Teil des Flurstückes 951/6 der Gemarkung Chemnitz und damit eine Fläche von ca. 4,6 ha.

Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

Stadträumlich befindet sich das Plangebiet in einer exponierten Lage in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, dem Universitätshauptgebäude und dem Theaterplatz. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich das Wohnquartier des Brühl, welches durch das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgewertet wird. Im Süden des Plangebiets bietet der historische Schillerplatz als städtische Parkanlage einen Platz zur Erholung. Weiter südlich bildet der Theaterplatz mit dem Gebäudeensemble: Oper, Museum und Hotel, einen bedeutenden Kulturraum der Stadt.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Der Boden im gesamten Plangebiet entspricht nicht mehr seinem ursprünglichen Zustand, da die natürlichen Bodenverhältnisse durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme mehr oder weniger stark verändert sind. In den ehemals überbauten bzw. ehemals gewerblich genutzten Bereichen des Plangebietes ist die natürliche Schichtenfolge durch die Bautätigkeit entsprechend zerstört oder überlagert.

Im Plangebiet dominieren dementsprechend anthropogene bzw. anthropogen überprägte Bodenformen. In Anbetracht der vorhandenen anthropogenen Überprägung des Plangebietes sind naturnahe Böden, die durch ungestört ablaufende Bodenbildungsprozesse gekennzeichnet sind, nicht vorhanden.

In der nördlichen Planfläche befindet sich ein hydrogeologischer Aufschluss, der 21,20 m tiefe Brunnen der Aktienspinnerei. An der Nordostecke des Plangebietes befindet sich eine Grundwassermessstelle des staatlichen Grundwassermessnetzes.

3.3 Angrenzende Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist geprägt durch seine heterogene Nutzungsstruktur. Im südlichen Teil befindet sich neben einer städtischen Grünfläche der Regionalbusbahnhof mit den entsprechenden Bauten, unter anderem die Wartehalle mit unter Denkmalschutz stehendem Pylonen-Hänge-Dach.

Nördlich schließt sich die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende ehem. Aktienspinnerei an, welche nach der ursprünglichen Nutzung als Großspinnerei seit 1914 verschiedenste Nutzungen beherbergte. Das Gebäude steht bereits seit einigen Jahren leer.

Im Norden der ehem. Aktienspinnerei folgt eine Brachfläche, die nahezu vollständig versiegelt ist. Die Fläche wird teilweise als privater Parkplatz genutzt. Im nördlichsten Teil des Geltungsbereiches entlang der Heinrich-Zille-Straße bilden Fragmente gründerzeitlicher Wohnbebauung den Abschluss des Planungsgebietes.

Grundsätzlich lässt sich Umgebung der Aktienspinnerei in vier nebeneinander liegende Cluster gliedern. Das parkartig organisierte Kulturquartier wirkt dabei als Herzstück dieser verschiedenen Nutzungsspannen. Es umfasst den bestehenden Theaterplatz mit Oper, Petrikirche, Chemnitzer Hof und den Kunstsammlungen, den angrenzenden historischen Schillerplatz und zukünftig das Umfeld der geplanten Zentralbibliothek in der ehemaligen Aktienspinnerei. Dieser Raum spannt sich über 500 m westlich der Straße der Nationen auf. Dort schließen Verwaltungsgebäude bis zur Brückenstraße an. Östlich der Straße der Nationen reihen sich universitäre Bausteine zwischen Georgstraße und Carolastraße mit ihren Hauptzugängen nebeneinander auf. Am westlichen Rand des Schillerplatzes schiebt sich das historische Gründerzeit-Wohnquartier Brühl ein.

3.4 Kulturdenkmale

Folgende Kultur- und Gartendenkmale befinden sich im Plangebiet:

- Wohnhaus Heinrich-Zille-Straße 3
- Wohnhaus Heinrich-Zille-Straße 5
- Wohnhaus Heinrich-Zille-Straße 5a
- Wohnhaus Heinrich-Zille-Straße 7
- Wohnhaus Heinrich-Zille-Straße 15
- Wohnhaus und Garten (sog. Kontorhaus)
- Fabrikgebäude (Aktienspinnerei am Schillerplatz)
- Busbahnhof und Brunnen (Wartehalle mit Pylonen-Hänge-Dach und Klapperbrunnen)
- Gartendenkmal Schillerplatz

4. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen

Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung nicht entgegen. Landesentwicklungs- und Regionalplan in ihrer derzeit gültigen Fassung treffen für das zu beschreibende Plangebiet keine speziellen Aussagen

Der Geltungsbereich wird im seit 24.10.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz, einschließlich der wirksamen Ergänzungen, Änderungen und Anpassungen (Stand 21.08.2015) für den Bereich des Regionalbusbahnhofs als Grünfläche dargestellt. Das Gebäude der Aktienspinnerei sowie Teilflächen des sich anschließenden Karrees zur Straße der Nationen sind als gemischte Baufläche, eine Teilfläche im Bereich Heinrich-Zille-Straße / Karl-Liebnecht-Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf Grund der Nutzung der vorhandenen Umgebungsbebauung soll das Plangebiet nördliche der Verlängerung der Hermannstraße als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Auf Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Innenstadtbereich der TU Chemnitz soll das Plangebiet südlich der Verlängerung der Hermannstraße als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Da vorliegender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses berichtigt werden. Die Teilflächen des Flächennutzungsplans werden an die Festsetzungen angepasst. Es handelt sich dabei lediglich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Dies erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

5. Städtebauliches Konzept

Ausgangspunkt der städtebaulichen Entwicklung ist die ehemalige Aktienspinnerei, die zur zentralen Universitätsbibliothek umgebaut wird. Damit wird der erste nördliche Baustein des neuen Kultur- und Bildungsraumes gesetzt, der die weitere Entwicklung des Universitätsstandorts der Chemnitzer Innenstadt initiieren soll.

In enger Abstimmung der verschiedenen Fachämter und betroffenen Akteure wurden in einem kooperativen Procedere die städtebaulich-funktionalen Möglichkeiten der Entwicklung des innerstädtischen TU-Standortes grundsätzlich untersucht.

5.1 Nutzungsabfolge

Die besonderen Merkmale eines innerstädtischen Universitätsstandortes bestehen dabei weniger in der architektonischen Ausbildung und Qualität seiner Gebäude als in der Vielfalt und Ablesbarkeit seiner Nutzungsbausteine und der Interaktion mit seinem Umfeld. Das Umfeld des Planungsgebietes weist vier schichtenartig aneinander geschmolzene Cluster auf, die sich sowohl räumlich miteinander vernetzen als auch visuell in Kommunikation zueinander stehen:

- das Kulturquartier mit künftiger Zentralbibliothek
- die historisch gewachsene und erweiterungsfähige Universitätscluster
- die Mobilitätsdrehscheibe des Hauptbahnhofs
- und der als gemischter Wohnstandort in Entwicklung stehende Brühl.

Die für den Erfolg eines kontinuierlich belebten innerstädtischen TU-Standortes unverzichtbare Wohnnutzung liegt, in Gestalt des historischen Brühl, am westlichen Rand des Universitätsquartiers. Durch Fortschreibung der historischen Rasterstruktur und der Ausbildung klarer Raumkanten kann das Kulturquartier in einen homogenen baulichen Mantel eingebettet werden, um so seine städtebauliche Prägnanz zu stärken. Damit spannt sich der Flügelbau der künftigen Bibliothek auch klar ablesbar in den südlichen Stadtraum auf.

Östlich wird der Universitätsbereich von der „Mobilitätsschiene“ tangiert. Diese übernimmt die Anbindung der Chemnitzer Innenstadt und der Universität in die Region und darüber hinaus. Mit der Umsetzung des Chemnitzer Modells wird der Hauptbahnhof vor allem für die Entwicklung des innerstädtischen TU-Standortes aber auch für die Entwicklung des Brühls zunehmende Bedeutsamkeit bekommen.

Dieses Schichtenmodell wird überlagert mit einem engmaschigen Netz aus Ost-West Verbindungen, um Funktionen und Nutzungen des Ortes optimal und synergieerzeugend zu verweben. Die geplante Verlängerung der Hermannstraße wird den Brühl mit der Straße der Nationen in Richtung Hauptbahnhof verbinden. Wohnen und Mobilität wird besser vernetzt. Das geplante Karee nördlich der Aktienspinnerei erhält einen räumlichen Abschluss.

Der innerstädtische TU-Standort soll eine klare eigene Identität erlangen, sich aber auch mit seinem Umfeld vernetzen und Erweiterungsoptionen offen lassen. Ziel ist eine räumlich-funktionale und maßstäbliche Eingliederung bestehender und neuer Nutzungen in der Innenstadt. In diesem Zusammenhang hat der Freistaat Sachsen Ende des Jahres 2012 einen beschränkten Ideen- und Realisierungswettbewerb nach RPW ausgeschrieben. Gegenstand des Wettbewerbes war die Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zum Umbau und zur Erweiterung des denkmalgeschützten Gebäudes der Alten Aktienspinnerei Chemnitz zur Unterbringung der Zentralbibliothek einschl. Zentralarchiv sowie Studienberatung/Studienservice der Technischen Universität (TU) Chemnitz.

In einem Ideenteil waren Flächen der Fakultät Wirtschaftswissenschaften sowie Hörsäle und Seminarräume der TU Chemnitz städtebaulich einzuordnen um die Gesamtfläche zwischen der Alten Aktienspinnerei und dem historischen Schillerplatz in Verbindung mit den Bestandsgebäuden an der Straße der Nationen zu entwickeln.

Die Entwicklung eines Kultur- und Wissenschaftsquartiers um den zentralen Schillerplatz ist ein vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung. Die räumliche Reorganisation soll ein urbanes Quartier erzeugen, in dem kulturelle und wissenschaftliche Nutzungen um den zentralen öffentlichen Raum ausgerichtet und miteinander verzahnt sind. Westlich der Straße der Nationen wird ein urbanes Band aus Solitären und Freiräumen aufgespannt, welches Theaterforum, Schillerplatz und den geplanten Bibliotheksvorplatz einbezieht. Die neu entstehenden Raumsequenzen bilden ein Band in Richtung Stadtzentrum, das den zerfaserten Raum zwischen Brühl und Hauptbahnhof mit wissenschaftlichen Nutzungen auffüllt.

Der Regionalbusbahnhof mit seiner heutigen, städtebaulichen und stadträumlichen prominenten Lage wird der besonderen historischen und zukünftigen Bedeutung des Ortes nicht gerecht. Eine mittelfristige Verlagerung des Busbahnhofes in den Bereich des Bahnhofvorplatzes/Bahnhofstraße ist daher vorgesehen.

5.2 Bebauung

Das Areal des Busbahnhofs soll in einer offenen Bauweise baulich besetzt werden, so dass eine Betonung des Schillerplatzes als räumliche Mitte erfolgt und die Aktienspinnerei als Gegenüber an Prägnanz gewinnt. Als „Solitäre im Park“ sollen sich die Baukörper im südlichen Vorfeld der Aktienspinnerei inszenieren.

Das unter Denkmalschutz stehenden Pylonen-Hänge-Dach im Bereich des Busbahnhofs soll erhalten werden, da es die historisch städtebauliche Entwicklung des Areals des Schillerplatzes verdeutlicht und die städtebauliche Idee der „Solitäre im Park“ unterstützt. Empfohlen wird hier die Integration von Nutzungen und Einrichtungen, die der Forschung und Lehre der Technischen Universität Chemnitz sowie deren Service- und Versorgungseinrichtungen, zum Beispiel eine Mensa oder eines Kommunikationszentrums, dienen.

Um der TU Chemnitz Flächen für weitere Entwicklungen bieten zu können wird ein zweites Bau Feld im Vorbereich der Aktienspinnerei ausgewiesen, welches das bestehenden Pylonen-Hänge-Dach im Sinne des städtebaulichen Konzeptes „Solitäre im Park“ ergänzt. Die Baufelder wurden dimensioniert um auf nutzungsabhängige Entwicklungen des innerstädtischen TU-Standortes reagieren zu können. Dabei wurde auf den Umgebungsschutz der Kultur und Flächendenkmale Pylonen-Hänge-Dach des Busbahnhofs und Klapperbrunnen, sowie der historische Schillerpark beachtet. Die Gebäudehöhe eines zusätzlichen Solitärs muss sich dem Pylonen-Hänge-Dach unterordnen.

Auf der nördlichen, dem Platzraum abgewandten Seite der Aktienspinnerei an der Karl-Liebknecht-Straße soll der Hauptbau um ein weiteres dienenden Gebäudes ergänzt werden, das sich symmetrisch zur Aktienspinnerei dem „Kontor Haus“ gegenüberstellt. Die Flächen zwischen den Universitätsgebäuden auf der nördlichen Seite der Aktienspinnerei können als Stellplatzanlagen genutzt werden. Im Sinne eines schrittweisen Ausbaus einer Infrastruktur für Elektromobilität in Chemnitz ist bei der Umsetzung eine Fläche für die Aufstellung einer Ladesäule, möglicherweise im Bereich der Stellplatzanlage für die Universitätsbibliothek, vorzusehen.

Auf der brach liegenden Fläche entlang der Straße der Nationen und nördlich der Aktienspinnerei soll sich ein riegelförmiger Baukörper an der Straße der Nationen städtebaulich behaupten und die Karreestruktur ergänzen.

Die baulichen Maßnahmen erzeugen eine Neuausrichtung auf den geplanten Vorplatz der Universitätsbibliothek. Damit wird ein Beitrag zur Erhöhung der Urbanität des Ortes geleistet. Der Ort erfährt eine Neuinterpretation als Forum der (Denk-)Kultur. Das langfristige Ziel, das Implementieren eines urbanen Universitätsquartiers in die bestehende Stadtstruktur wird durch die Bebauung des Plangebietes gefördert.

5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.3.1 Verkehr

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Straße der Nationen, welche als großstädtische Achse das städtebauliche Rückgrat zur Innenstadt bildet und als verbindendes Element zum Innenstadtkern zu Belebung und Urbanisierung beiträgt. Das Plangebiet ist durch die Haltestelle Omnibusbahnhof an zwei Linien der Straßenbahn (Linien 4 und 6) und an die Linie 522 des Chemnitzer Modells nach Stollberg, sowie an mehrere Buslinien (Linien 23, 32, 43 u.a.) des Nah- und Regionalverkehrs angebunden. Die Nähe zu Hauptbahnhof erhöht die sehr gute Anbindung der Flächen an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

Die Straße der Nationen ist im Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Chemnitz als Vorrangstraße im Straßennetz ausgewiesen. Sie ist vierspurig ausgebaut und dient der Erschließung der Innenstadt, ist aber keine Haupteerschließungsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen.

Die Straße ist mit Radverkehrsanlagen ausgestattet. Im Radverkehrskonzept der Stadt Chemnitz ist sie Teil des vorrangig geförderten Stadtnetzes des Radverkehrs. Sie verfügt über breite Gehwege und reichliche Querungsmöglichkeiten, die eine gute fußläufige und barrierearme Erreichbarkeit ermöglichen.

Das Plangebiet ist westlich an Erschließungsstraßen des Wohngebiets Brühl angeschlossen. Sie sind Teil des Nebennetzes und bedienen vor allem den Anwohnerverkehr. Die geplante Verbindung im Geltungsbereich wird diese Strukturen ergänzen.

Die Erreichbarkeit für Nutzer soll überwiegend durch öffentliche Verkehrsmittel, bzw. per Rad und Fuß erfolgen. Besucher die mit Kraftfahrzeugen anreisen, können es in den umliegenden Parkhäusern, z. B. im Parkhaus am Theaterplatz, abstellen. Für Angestellte der Universitätsbibliothek können Stellplatzanlagen nördlich der Aktienspinnerei errichtet werden.

5.3.2 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Entsorger, dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC) zu überlassen.

Der Betrieb erhält Schutzrechte an den südlich der Aktienspinnerei gelegenen Mischwasserkanal Dimension 1000/1700 (B7H). Dort ist eine Schutzstreifen von 6 m Breite zu beachten (siehe Planzeichnung).

5.3.3 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel, sowie die Trafostation „Busbahnhof“. Für die Energieversorgung der zukünftigen TU-Bibliothek werden seitens der Energie in Sachsen GmbH & Co. KG eine Trafostation errichtet sowie Kabel umverlegt.

Bei künftigen Tiefbauarbeiten in der Nähe von Kabelanlagen besteht Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Die Bauarbeiten sind mit dem Netzmeister der eins energie in sachsen GmbH & Co. KG abzustimmen. Anlagen der eins energie in sachsen GmbH & Co. KG dürfen nicht überbaut werden.

5.3.4 Gasversorgung

Innerhalb des Bebauungsplans verlaufen ON-Gasleitungen, sowie stillgelegte Gasleitungen der inetz GmbH Chemnitz. Diese dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Weiterhin sind Beschädigungen zu vermeiden. In der weiteren Planung ist die inetz gmbH Chemnitz einzubeziehen.

5.3.5 Fernwärme- und Kälteversorgung

Die Wärmeversorgung und Klimatisierung der Universitätsbibliothek wird mit Fernwärme und –kälte erfolgen. Dazu werden neu Trassen verlegt, sowie Hausstationen geplant. Im Zuge der Baumaßnahmen wird die nicht mehr im Betrieb befindliche Fernwärmeleitung der Aktienspinnerei entfernt.

5.3.6 Wasserversorgung

Innerhalb der Baugrenzen sind keine Trinkwasserleitungen verlegt. Eine Trinkwasserversorgung kann aus Richtung Straße der Nationen, Georgstraße und Karl-Liebknecht-Straße erfolgen.

Der Versorgungsdruck beträgt ca. 5 bar, Löschwasser ist mit 196 m³/h verfügbar. Die Netzgesellschaft ist in die weiteren Planungsphasen einzubeziehen, damit die Details der Erschließung abgestimmt werden können.

5.3.7 Medien

Im Planungsgebiet befinden sich fernmeldetechnische Anlagen der envia TEL GmbH, der eins energie in sachsen GmbH und der Versatel GmbH. Die Betreiber sind bei geplanten Umverlegungs- und Sicherheitsmaßnahmen zu kontaktieren.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 2-11 BauNVO)

Die Bauflächen des Plangeltungsbereichs werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die bauliche Nutzung der Teilbereiche WA1 und WA2 des Plangebietes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind Läden, sowie Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Damit sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks und ihre Verkaufseinrichtungen, kleine Läden und Gaststätten möglich. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dürfen rechtmäßig errichtet werden. Damit sind Ansiedlungen von Arztpraxen sowie kirchliche, soziale und kulturelle Einrichtungen möglich. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert.

Die genannten Teilbereiche des Plangebietes sollen sich zu einem überwiegenden Wohnstandort ohne konkurrierende oder zueinander unverträgliche Nutzungen entwickeln. Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - unterstreicht diese Zielrichtung, da diese Nutzungen den o. g. Zielen zuwiderlaufen würden. Gartenbaubetriebe benötigen zur Bewirtschaftung größere Flächen. Die freien Flächen im Innenhof der Wohnbebauung soll von einer gewerblichen Bewirtschaftung freigehalten werden, um Flächen für Erholung zu ermöglichen. Tankstellen sollten vorzugsweise an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden und an der Straße der Nationen würde diese Art der baulichen Anlage dem städtebaulichen Entwicklungskonzept widersprechen.

Ladestationen für Elektrofahrzeuge, PKW und E-Bikes, werden nicht als Tankstellen gesehen. Die Einrichtung von Ladestationen ist erwünscht, da es dem Ziel der Stadtverwaltung Chemnitz die Infrastruktur für Elektromobilität auszubauen um langfristig CO₂-Emissionen zu senken, entspricht.

6.1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Die bauliche Nutzung des sonstigen Sondergebietes SO des Plangebietes wird als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hochschulgebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Planungsziele der TU Chemnitz zur Weiterentwicklung des innerstädtischen Universitätsstandorts zu sichern. Neben den Hochschulgebäuden sind auch Nutzungen und Einrichtungen, die der Forschung und Lehre der Technischen Universität Chemnitz sowie deren Service- und Versorgungseinrichtungen dienen, zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich am Ziel der TU Chemnitz Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und die Schaffung eines Universitätsstandortes nach Bedarf zu fördern. Eine Mensa, ein Café oder ein Kommunikationszentrum könnten solche Bedarfseinrichtungen sein.

6.2 Beschränkung des nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortiments von Einzelhandelsbetrieben in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2

Das Chemnitzer Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Das Konzept verfolgt als zentrale Anliegen

- die Stärkung der Chemnitzer Innenstadt und Positionierung als tragender Einzelhandelsstandort,
- die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

Zur Umsetzung dieser Ziele enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ansiedlungsregeln für Einzelhandelsbetriebe. Diese Regeln verknüpfen Aspekte des Standortkonzeptes (zentrale Versorgungsbereiche) mit denen der ortstypischen Sortimentsliste. Bei den Sortimenten differenziert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwischen

- zentrenrelevanten Sortimenten,
- nahversorgungsrelevanten Sortimenten und
- nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben entsprechend gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept einschränken und dem Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets entsprechen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (in Abbildung 2 blau), jedoch in räumlicher Nähe zum D-Zentrum Brühl, sowie zum A-Zentrum Innenstadt. Die 500 m Radien der umliegenden Nahversorgungsbetriebe über 400 m² Verkaufsfläche, in der Abbildung grün dargestellt, fassen das Plangebiet vollständig ein. Insofern kommt dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Grundsatz eine besondere Bedeutung zu, wonach die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in den A-, B-, C- und D-Zentren, d.h. in den zentralen Versorgungsbereichen, zulässig ist.



Abbildung 2: 500 m-Radien der umliegenden Nahversorgungsbetriebe über 400 m² Verkaufsfläche

Diesem Grundsatz folgend ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig sind. Die städtebauliche Rechtfertigung leitet sich vorliegend aus dem Schutz sowie der geplanten Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Brühl (D-Zentrum) und Innenstadt (A-Zentrum) ab.

Auch bei den Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten wird der vorgenannte Grundsatz im Wesentlichen aufgegriffen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind unzulässig. Jedoch können ausnahmsweise Ein-

zelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 400m² zugelassen werden, wenn von ihnen keine Negativauswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche haben eine ergänzende Funktion zur wohnortnahen Grundversorgung. Diese Nutzungsart gibt es bereits in der sozialen und ökonomischen Realität, d. h. entsprechende Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und in der genannten Größenordnung von weniger als 400 m² Verkaufsfläche leiten sich aus den örtlichen Verhältnissen in Chemnitz ab. Es handelt sich somit um einen festsetzungsfähigen Anlagentyp.

Typisch für diese Betriebsgröße sind kleine Nahversorger, sogenannte Convenience-Stores, die meist Lebensmittel zum sofortigen Verzehr, bzw. Getränke, Zeitschriften, Süßigkeiten und Tabakwaren, aber auch zunehmend Dienstleistungen, wie die Annahme von Briefen und Paketen, Reinigungsservice, Internet, sowie Kopier- und Faxservice, anbieten. In dieser Betriebsgröße finden sich auch spezielle Lebensmittelversorger, beispielsweise Supermärkte mit Biolebensmitteln oder internationalen Lebensmitteln und Drogerien. Entsprechend kleine Märkte stellen einerseits keine Gefahr in Bezug auf die weitere Entwicklung der zwei genannten zentralen Versorgungsbereiche dar; andererseits können sie für die (perspektivisch) im Plangebiet wohnenden, studierenden und arbeitenden Menschen gewisse Beiträge zur Deckung des täglichen Bedarfs leisten.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten basieren auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, wonach solche Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb der A-, B-, C- und D-Zentren zulässig sind. Gemäß dem Konzept gehen von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten keine zentrumsbildenden Funktionen aus. Durch die Zulässigkeitsvoraussetzung, dass die Sortimente des Ladens zu mindestens 90 % als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind, sind unerwünschte Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass gemäß § 4 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet nur Läden zulässig sind, die der Versorgung des Gebiets dienen. Ein Betrieb dient der Gebietsversorgung, wenn er objektiv geeignet ist, von den Bewohnern der umgebenden Bebauung in nicht unerheblichem Umfang besucht zu werden und zu erwarten ist, dass die Kapazität in einem erheblichen Umfang von Bewohnern aus dem umgebenden Gebiet ausgelastet werden wird. Regelungen zu etwaigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten bedarf es nicht, weil solche Betriebe den vorgenannten Anforderungen der Gebietsversorgung ohnehin nicht gerecht werden dürften.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten lässt sich neben dem Vollzug des Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch städtebaulich begründen. Das vorliegende Wohngebiet liegt in infrastrukturell gut angeschlossener Lage an der Straße der Nationen. Einzelhandelsbetriebe sind durch öffentlichen Nahverkehr, Fahrrad und PKW, sowie zu Fuß aus dem benachbarten Wohngebieten zu erreichen. Eine Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht eine wohnortnahe Erreichbarkeit dieser Sortimente. Dies erhöht die Attraktivität und Qualität der städtischen Wohnlagen.

Mit den Festsetzungen zum Einzelhandel gehen – je nach Kernsortiment – bestimmte Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der im Plangebiet liegenden Grundstücke einher. Die dadurch betroffenen privaten Belange werden vorliegend gegenüber den öffentlichen Belangen zurückgestellt, die sich beim Thema Einzelhandel insbesondere aus dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit seinen Grundsätzen und Zielen ableiten. Der partielle Einzelhandelsausschluss liegt im öffentlichen Interesse. Dieser öffentliche Belang steht im Einklang mit der beabsichtigten Stärkung und Entwicklung der zentralen Versor-

gungsbereiche (D-Zentrum Brühl, A-Zentrum Innenstadt) und wird bei der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange bevorzugt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

6.3.1 Grundflächenzahlen

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) zwingend. Sie gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) für die einzelnen Teilgebiete unterschiedlich festgesetzt. Für das Gebäude der Aktienspinnerei im Sondergebiet **SO** leitet sich die GRZ von 0,6 aus dem vorhandenen Gebäude und den benötigten Anbauten ab. Die Überschreitung um 50% ist gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO im Teilgebiet **SO** zur Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten zulässig.

Der südliche Teil des Sondergebiets, bestimmt durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ (§ 16 Abs. 5 BauNVO) erhält die GRZ 0,4 um eine lockere Bebauung von Solitären im historischen Schillerpark zu erreichen und die städtebauliche Zielvorstellung eines Grünraumes nach historischem Vorbild zu realisieren. Diese Festsetzung berücksichtigt die Kultur- und Gartendenkmale im Teilbereich in ihrem Umgebungsschutz

Für die allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** wird eine Grundfläche von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO.

6.3.2 Ausnahmen zu festgesetzten Grundflächenzahlen

In den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** werden Ausnahmen von der festgesetzten Grundflächenzahl festgesetzt.

Im Fall von Eckgrundstücken (Grundstücke mit Grenzen zu zwei öffentlichen Verkehrsflächen, die einen Winkel von weniger als 120 einschließen) kann festgesetzte GRZ um 0,2 erhöht werden. Die umliegende geschlossene Blockrandbebauung unterliegt an den Eckgrundstücken einer höheren Baudichte. Die zulässige Erhöhung der GRZ an den Eckgrundstücken dient dem städtebaulichen Ziel die historische Blockrandbebauung in **WA 1** und **WA 2** zu ergänzen.

Für die Errichtung von Tiefgaragen in der Teilfläche **TG** zu ermöglichen, kann die festgesetzte GRZ für die Flächen der unterirdischen Stellplätze, sowie ihrer Zufahrten überschritten werden. Die Unterbringung des Ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und die Begrünung der Innenhofflächen dienen der Erhöhung der Wohnqualität.

6.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Plangebietes werden die Höhenbezugspunkte für die zulässigen Höhen baulicher Anlagen, aufgrund topographischer Bedingungen, nach den Teilgebieten differenziert festgesetzt. Als Bezugspunkt in den Teilgebieten **WA 1**, **WA 2** und **SO** wird der Schnittpunkt der Oberkante des vorhandenen öffentlichen Gehweges mit der Mitte der Außenwand des Gebäudes festgesetzt. Maßgeblich ist die Gehwegrücklage.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** entlang der Heinrich-Zille-Straße, der Karl-Liebknecht-Straße und der Straße der Nationen ist die zulässige Traufhöhe zwingend festgesetzt.

Die Gebäude sind hier demnach entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung für den Standort mit einer Traufhöhe von 15 m zu errichten. Die Festsetzung dieser Traufhöhe orien-

tiert sich an der Höhe der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude in der Heinrich-Zille-Straße. Durch den Bezug an die Umgebungsbebauung entstehen erlebbarer Raumkanten und ein gleichmäßiger Straßenraum.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** entlang der neuen Planstraße ist eine Gebäudehöhe von 10 bis 14 m zulässig, um eine drei- bis viergeschossige Bebauung zuzulassen.

Damit kann die Zielvorstellung einer Blockrandbebauung erreicht werden. Gleichzeitig werden gesunde Wohnverhältnisse durch eine Absenkung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf der südlichen Seite des Karrees geschaffen. Die Terrassierung des Karrees reduziert die Verschattung und erhöht die natürliche Belichtung der angrenzenden Räume entlang des schmalen Innenhofs.

Die erforderliche Flexibilität für die Konkretisierung eines Hochbauvorhabens bleibt gewahrt, da die festgesetzte Traufhöhe von 10 bis 14 m einen Spielraum zulässt. Die Bebauung befindet sich an einem verkehrsberuhigten Bereich mit untergeordneter Erschließung, die Fortführung der Bestandshöhe ist an diesem Standort nicht maßgeblich. Die Dachform des Gebäudes ist mit einem Flachdach auszubilden. Im allgemeinen Wohngebiet **WA 2** kann von der gestalterischen Festsetzung zur Ausbildung eines Staffelgeschosses als letztes Geschoss abgewichen werden.

Im Sonstiges Sondergebiet **SO**, der zentralen Bereich des Plangebietes, ist für den vorhandenen Baukörper eine Gebäudehöhe von maximal 27 m festgesetzt. Dieser große Spielraum reagiert auf die bauliche Erweiterung der Aktienspinnerei zur neuen Universitätsbibliothek.

Die maximale Gebäudehöhe von 5 m im süd-westlichen Baufeld orientiert sich an der Höhe der Pylonen des denkmalgeschützten Pylonen-Hänge-Dachs. Das neu geplante Gebäude soll einen Gegenpol zur Wartehalle bilden und dennoch genügend Raum für weitere Nutzungen der Technischen Universität bieten. Die Gebäude sollen nach dem Konzept „Solitäre im Park“, innerhalb des Gartendenkmals Schillerparks in eine hochwertige Landschaftsgestaltung eingebettet sein. Für die Errichtung des weiteren Gebäudes und die Umnutzung der Wartehalle mit denkmalgeschützten Pylonen-Hänge-Dach, wird die Einbeziehung eines landschaftsplanerischen Entwurfs nach denkmalschutzpflegerischen Prämissen empfohlen.

Auf eine Festsetzung einer Geschossigkeit wurde bewusst verzichtet, da die Geschossigkeit der Universitären Einrichtungen von der jeweiligen zukünftigen Nutzung abhängig ist und innerhalb des Plangebietes stark variiert.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

6.4.1 Bauweise

Im Plangebiet ist die Bauweise aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Zielstellungen je nach Teilgebiet festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** wird jeweils geschlossene Bauweise festgesetzt, um Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Diese Bauweise ermöglicht die geplante Ergänzung der bestehenden gründerzeitlichen Bebauung und die Entstehung einer Blockrandbebauung. Mit der Festsetzung wird auf die gewachsene Situation und den Denkmalschutzstatus der Gründerzeithäuser reagiert.

Im Zuge einer Neubebauung der Flächen im Teilgebiet **WA 1** soll diese Situation, wenn auch teilweise in einem geänderten Umgriff, wiederhergestellt und die denkmalgeschützten Gebäude in ihren historischen städtebaulichen Kontext eingebunden werden.

Im Sondergebiet **SO** wurde aufgrund der nutzungsabhängigen Bebauung keine einheitliche Bauweise festgelegt werden.

6.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden über Baulinien, an denen gebaut werden muss, und Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert. Sie umschließen Baufelder, innerhalb derer die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig ist.

Für die städtebaulich besonders wichtigen Bereiche innerhalb des Plangebiets wird mit Baulinien die genaue Position der Baukörper im Verhältnis zum Straßenraum bestimmt. An diesen Stellen im Plangebiet kommt der Ausbildung klarer Baufluchten und damit eines baulich gefassten Straßenraumes hohe Bedeutung zu. Wesentlich sind diese Punkte an der Straße der Nationen, an der Heinrich-Zille-Straße und an der Karl-Liebknecht-Straße. An der neuen Planstraße ist dies, mit Ausnahme des Sondergebietes, ebenfalls umgesetzt, da innerhalb der Wohngebiete die historisch gewachsene Blockrandbebauung wieder aufgenommen werden soll.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** darf gemäß § 23 Abs. 2 S. 2 BauNVO ausnahmsweise von der Baulinie abgewichen werden. Das letzte Geschoss kann um bis zu 3 m von der Baulinie in Form eines Staffelgeschosses zurücktreten. Die Festsetzung dient der Sicherung der Ausbildung eines gefassten Straßenraums. Gleichzeitig wird eine Variabilität in der Ausformung eines Staffelgeschosses zugelassen und ein größerer Gestaltungsspielraum ermöglicht.

Zur Ausbildung von Loggien und Balkonen darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 1** von der Baulinie zur Verkehrsfläche nicht abgewichen werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 2** darf zur Ausbildung von Loggien und Balkonen auf jeweils maximal 35 % der Länge der zugehörigen Straßenfassade von der Baulinie zur Planstraße hin ausnahmsweise mit einer Überschreitung der Baulinie um maximal 1 m abgewichen werden.

In den restlichen Bereichen werden die Baufelder durch Baugrenzen definiert. Im Teilgebieten **WA 2** und **SO** sind Bereiche von einer Bebauung freigehalten worden um möglichst gesunde Wohnverhältnisse im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** zu wahren und um städtebauliche Spannungen zwischen Wohnbebauung und der Erweiterung der zukünftigen Universitätsbibliothek zu vermeiden. So ergibt sich eine sequenzartige Abfolge der Baukörper entlang der neuen Planstraße, wodurch ein ausgewogenes Verhältnis von Bebauung und Freiraum entsteht.

Die zu errichtenden Baukörper in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** werden nach den städtebaulichen Zielvorstellungen durch die inneren Baugrenzen in ihrer maximalen Tiefenentwicklung begrenzt und zugleich die Ausbildung eines Innenhofes gesichert. Da im Bereich des Hofes aufgrund des Nutzungsanspruches sehr wahrscheinlich die Ausbildung von Terrassen wünschenswert ist, wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine Ausnahme von den Baugrenzen zugelassen. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen demnach ausnahmsweise für die Errichtung von Terrassen um maximal 2 m überschritten werden.

Die zwei Baufelder im vorderen Bereich der ehemaligen Aktienspinnerei dienen als Erweiterungsflächen für die Entwicklung des Innenstadtstandortes der TU Chemnitz. Sie wurden mit seitlichem Abstand zentral ins Baugebiet gesetzt um zum einen Rücksicht auf das Gartendenkmal an der Karl-Liebknecht-Straße zu nehmen und die Zielvorstellung „Solitäre im Park“ im historischen Schillerplatz zu ermöglichen.

6.4.3 Ausnahmen von der Baugrenze

Da im Bereich des Innenhofes des Wohngebietes aufgrund der Größe der möglichen Tiefgarage zu seiner Erschließung sehr wahrscheinlich Bauteile wie Treppenhäuser, Eingangsbereiche, Tiefgaragenaufgänge und leichte Überdachungen von Tiefgaragenbelüftungsöffnungen erforderlich werden, wird hier eine Ausnahme von der Baugrenze festgesetzt. Demnach gilt die innere Baugrenze und damit die Höhenbegrenzung im Innenhofbereich nicht für die Errichtung der genannten Anlagen, um im Zuge der detaillierten Gebäudeplanung hier einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

6.5.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§14 Abs.1 Satz 3 BauNVO)

Durch die Nähe des Plangebietes zum Chemnitzer Stadtzentrum und zur Sicherung eines gegliederten Straßenraums, wird die Zulässigkeit sonstiger Nebenanlagen begrenzt. Nebenanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** nur hinter der jeweiligen Bauflucht der straßenbegleitenden Bebauung und innerhalb der zu überbaubaren Fläche zulässig.

Damit findet eine klare Unterordnung der Nebenanlagen zum Hauptbaukörper statt. Mit der Festsetzung soll eine klare Gestaltung befördert und die Errichtung etwaiger Kleinbauten im Straßenraum und im Innenhof zum Schutze des Stadtbildes und der gesunden Wohnverhältnisse an diesem Standort verhindert werden.

Aufgrund der klaren städtebaulichen Zielvorstellung Sondergebiet **SO** mit der Zweckbestimmung „Hochschulgebiet“ sind Nebenanlagen, solange sie nicht dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, nicht zulässig.

6.5.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§12 Abs.4 und 6 BauNVO)

Aufgrund der störenden Wirkung, die von einer großen Anzahl parkender Fahrzeuge auf den Stadtraum ausgeht, und der fehlenden Raumkapazitäten, sind Stellplätze im Plangebiet in Tiefgaragen unterzubringen. Mit der Festsetzung wird zugleich ein sparsamer und wirtschaftlicher Umgang mit innerstädtischen Flächen ermöglicht.

Für die Ausbildung von eventuell notwendigen Tiefgaragen wird eine Umgrenzung von einer Fläche für Tiefgaragen mit der Zweckbestimmung ‚Tiefgaragen‘ festgesetzt. Die Fläche umfasst die Innenhoffläche der Blockrandbebauung im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** und **WA 2**.

Zusätzlich sind innerhalb der Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet Tiefgaragen zulässig. Da sich innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** keine zur Erhaltung festgesetzten Bäume befinden und auch keine schützenswerten Grünflächen vorhanden sind, erstreckt sich die Fläche für die Zulässigkeit der Tiefgaragen über den ganzen Innenbereich der Blockrandbebauung.

Im südlich der Aktienspinnerei liegenden Bereich des Sondergebiets **SO** sieht die städtebauliche Planung eine parkartige Gestaltung vor um einen TU-Standort mit viel Aufenthaltsqualität zu erzeugen und den Schillerplatz in seiner historischen Ausdehnung wieder entstehen zu lassen. Oberirdische Stellplätze und Garagen würden dieser Zielstellung klar entgegenstehen. Auch unterirdische Stellplatzanlagen außerhalb der Baufelder sind unerwünscht, da sie bei einer Freiraumgestaltung mit tiefwurzelnden Bäumen nur beschränkt möglich wären.

6.6 Verkehrsflächen

Im Plangebiet befinden sich Abschnitte der bestehenden öffentlichen Georgstraße, die als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen wird. Im zentralen Bereich zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** und dem Sondergebiet **SO** wird, den Planungszielen des Aufstellungsbeschluss folgend, eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Diese neue Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Planstraße“ dient der Erschließung der im WA 2 liegenden Wohnbebauung und Anlieferung und Erschließung der Stellplatzfläche im Sondergebiet SO, sowie der Medienanbindung und Feuerwehrezufahrt. Um die Straße ins Umfeld zu integrieren, ist es notwendig die Höhenabwicklung zu bestimmen. Die festgesetzten 5 % Steigung sollen zum einen die barrierefreie Anbindung garantieren und die Ausbildung einer Böschung vermeiden um eine Einsicht in die Straße zu ermöglichen.

Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche von 10,5 m bietet einen Spielraum um eine dem Verkehr entsprechende Fahrbahnbreite und zusätzlich einen großzügigen Gehweg mit Baumbepflanzung auf der Seite des allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen.

Die Planstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die Anbindungen an den Bestand sind jeweils als Gehwegüberfahrten auszubilden. Eine Einbindung der Planstraße in die bestehende Tempo-30-Zone wird vorgeschlagen.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einen begrünten Innenhof gestalten zu können, der eine Naherholung ermöglicht, ist es notwendig eine durchwurzelbare Bodenschicht zu erstellen. Daher ist eine Abdeckmächtigkeit von mindestens 50 cm über den Tiefgaragen notwendig.

Die aufgeführten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen dienen der Sicherung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit und sind der beiliegenden Anlage zur „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ im Detail aufgeführt.

Durch den Abriss bzw. die Sanierung von Gebäuden und Baumfällungen gehen Brutplätze gebäudebewohnender Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen verloren. Viele Fledermaus- und Vogelarten gehen deshalb bundesweit im Bestand zurück. Wie in der beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen ist, treten im Plangebiet besonders bzw. streng geschützte Vogel- und Fledermausarten auf, deren Bestände bundesweit im Rückgang sind und einige sogar auf der Roten Liste Sachsen stehen. Nach § 44 (1) BNatSchG ist die Zerstörung der Niststätten dieser besonders oder streng geschützten Tierarten verboten. Bei der Errichtung von Gebäuden müssen deshalb geeignete Nistmöglichkeiten neu angeboten werden und bei Sanierungen und Umbauten entsprechende Kompensationsmaßnahmen, wie in den Festsetzungen aufgeführt, erbracht werden. Dies ist ohne hohen Kostenaufwand und unter Beachtung architektonischer Gegebenheiten möglich. Das Anbringen bzw. der Einbau von Nistmöglichkeiten an den Gebäuden kann somit helfen, den Bestandsrückgang dieser Arten aufzuhalten.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ein entsprechender zeitlicher Vorlauf notwendig ist, da die Funktionsfähigkeit der betroffenen Lebensstätten vor dem Eingriff so zu verbessern ist, dass es zu keinem Zeitpunkt zu einer Reduzierung oder einem Verlust der ökologischen Funktion der Lebensstätten kommt.

Auf Grund dieser naturschutzrechtlichen Belange und zur fachlichen Betreuung ist die untere Naturschutzbehörde einzubeziehen.

6.8 Gebiet, in dem vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen.

Um Luftverunreinigungen durch kleinräumige Schadstoffanreicherungen zu vermeiden und die Feinstaubbelastung insgesamt zu reduzieren, wird die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Bereitung von Warmwasser im Plangebiet ausgeschlossen. Die Festsetzung entspricht den Vorgaben des Luftreinhalteplanes der Stadt Chemnitz.

Das Gebiet liegt im Einzugsbereich der zentralen Fernwärme- und Kälteversorgung von einer Energie in Sachsen. Im Rahmen des Umbaus der Aktienspinnerei zur Universitätsbibliothek werden die Fernwärmetrasse sowie die Anschlussleitungen und Hausstationen erneuert und an die solarunterstützte LowEx-Fernwärme angeschlossen. Der Anschluss an die Fernwärme- und Kälteversorgung wird empfohlen.

6.9 Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aus dem Schallimmissionsplan (SIP) der Stadt Chemnitz (Stand 1994) und gemäß Lärmkartierung Chemnitz 2012 ist ersichtlich, dass die Straße der Nationen, die Karl-Liebknecht-Straße und die Heinrich-Zille-Straße durch Straßenverkehrslärm vorbelastet sind. Entlang der Straße der Nationen sind Beurteilungspegel von tags 60 - 65 dB(A) und nachts bei 55 - 60 dB(A) zu verzeichnen. In den betreffenden Straßenabschnitten der Karl-Liebknecht-Straße und der Heinrich-Zille-Straße sind Verkehrslärmimmissionen von tags 55 - 60 dB(A) und nachts von 45 - 50 dB(A) ausgewiesen.

Für die vorhandenen bzw. geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist ein angemessener Schutz vor den von außerhalb des Plangebietes einwirkenden Geräuschen von öffentlichen Straßen (**Verkehrsgläuschen**) sicherzustellen und erhöhte Anforderungen an den Bauschallschutz zu stellen. In den textlichen Festsetzungen erfolgen Vorkehrungen des *passiven* Schallschutzes, d. h. zum Schutz der Innenräume der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet.

Erstens sind entsprechende Grundrisslösungen vorgeschrieben: Die nachts schutzbedürftigen Räume (Schlafräume) sind nicht zur Seite der direkten Verkehrslärmeinwirkung der Straße der Nationen zu orientieren.

Zweitens müssen die Außenbauelemente entsprechend einer Bauschalldämmung nach DIN 4109 i. V. m. VDI 271 dimensioniert sein.

Im Rahmen der jeweiligen Objektplanung (mit konkreter Geometrie der Baukörper und auch Anteil der Fensterflächen) ist im Baugenehmigungsverfahren zu den Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet von einem Sachverständigen eine Schallimmissionsprognose anfertigen zu lassen. Diese ist Bestandteil der Bauvorlagen und hat den Nachweis zur Gewährleistung des Schutzanspruchs der betreffenden Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (Wohnungen, Übernachtungsräume, Büroräume und ähnliche Arbeitsräume; basierend auf den Festsetzungen Nr. 8.2) zu ermitteln und festzulegen.

6.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.10.1 Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum

Zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Straßenraumes ist im nördlichen Bereich der Verkehrsfläche „Planstraße“ eine Straßenbaumpflanzung vorgesehen, die zugleich den Querschnitt abschnittsweise verringert. Diese straßenbegleitende Baumpflanzung soll zusätzlich auch als Sichtschutz für das Wohngebiet dienen und somit eine Grenzlinie zwischen Sondergebiet und Wohngebiet erzeugen.

Die Standorte der Baumpflanzungen sind dabei so gewählt, dass in dem Konzept eine Befahrbarkeit für die Rettungsfahrzeuge möglich ist. Aufgrund des städtebaulich kompakten Straßenraumgestaltung sind die Bäume aus der Pflanzenvorschlagsliste 1 zu wählen, wobei hier die dritte Ordnung verwendet werden soll, da diese Bäume geringere Kronendurchmesser entwickeln. Mit der kleinkronigen Struktur passen sie sich an die angestrebte Bebauung an. Im Rahmen der Objektplanung sind Anpassungen der Baumart durch geeignete Arten/Sorten an die konkreten Standortbedingungen möglich.

6.10.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume bereichern und gliedern das Stadtbild, vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen (insbesondere Straßenbäume), dienen der Orientierung, besitzen einen hohen ästhetischen Eigenwert und tragen wesentlich zur Einfügung der Baugebiete in das Ortsbild bei.

Durch Schattenwurf, Luftfeuchteanreicherung, Windschutz, Luftfilterung wirken Bäume im Bereich von weitgehend bebauten und versiegelten Flächen stadtklimatisch und lufthygienisch ausgleichend.

Der 11 m breite Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße der Nationen **PA 1** zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll bis auf die zulässigen Grundstückszufahrten und Freiflächen für gastronomische Einrichtungen als Vorgartenfläche durchgängig angelegt werden. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze, Garagen, Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie Oberflächenversiegelungen und Teilversiegelungen) unzulässig.

Dieser Grünstreifen nimmt die Gestaltung der Straße der Nationen nördlich der Heinrich-Zille-Straße auf. Neben der Fortführung der Bauflucht wird auch die Vorgartenfläche als Pufferzone zwischen Wohnbebauung und der stark befahrenen Straße der Nationen fortgeführt. Die Vorgartenfläche soll von jeglichen Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und ähnlichen baulichen Anlagen freigehalten werden um die städtebauliche Prägnanz der Straße der Nationen nicht zu stören.

Die Pflanzstreifen gehören zur Mindest-Durchgrünung des Gebietes. Vegetationsflächen, insbesondere mit Bäumen und Sträuchern, wirken positiv auf das Kleinklima, erhalten einen minimalen Biotopverbund bzw. haben Funktionen als Trittsteinbiotope entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes.

Aus diesen Gründen ist zur Pflanzung aus den Listen der standorttypischen und standortgerechten Arten auszuwählen. Es sind keine Beispiel- oder Vorschlagslisten. Diese Gehölzauswahllisten stellen eine abschließende Zusammenstellung dar. In eben diesem Rahmen – Anpflanzung standorttypischer und standortgerechter Bäume und Sträucher – können die künftigen Bauherren bei der Freianlagenplanung eigenverantwortlich über die Art und Zusammensetzung der Grundstücksbepflanzung auf den festgesetzten Flächen – auch unter

dem Aspekt der Verringerung einer unmittelbaren Allergiebelastung – entscheiden und auf Bäume und Sträucher mit hohem bis sehr hohem Allergiepotenzial verzichten.

Die Fläche **PA 2** zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu begrünen, 70 % von jeder Art der Bodenversiegelung freizuhalten und mit mindestens 1 Baum je angefangene 500 m² Fläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der Vornutzung ist keine durchwurzelbare Bodenschicht vorhanden und muss der Bepflanzung entsprechend hergestellt werden.

In den Grundstücken enthaltene bzw. zum Anpflanzen festgesetzte Bäume werden angerechnet. Als Arten werden Bäume aus der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste 2 in der Qualität: Hochstamm mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, festgesetzt. Pflanzungen von Bäumen sind oberhalb von Tiefgaragen nicht zulässig

Diese Pflanzungen dienen der Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes und tragen zur Gestaltung eines hochwertigen Wohnumfeldes bei. Ziel der Planung ist es einen gemeinschaftlich genutzten Innenhof zu befördern der frei von Einfriedungen ist und zu einem attraktiven parkähnlich Rückzugsraum wird.

Die Pflanzenvorschlagsliste ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

6.10.3 Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzanlagen

Bei der Errichtung von Stellplätzen im Sondergebiet **SO** ist je angefangene 5 Stellplätze ein nach der Festsetzung beschriebener Baum zu pflanzen. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulich-gestalterischen und ökologischen Gründen. Sie soll der gestalterischen Aufwertung der versiegelten Flächen im rückwertigen Bereich der Aktienspinnerei dienen und gesunde Wohnverhältnisse auf der gegenüberliegenden Straßenseite sichern.

6.11 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen für eine Neubebauung der brachliegenden Flächen des Plangeltungsbereiches getroffen und entsprechend § 89 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 SächsBO ein Rahmen für die Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt.

6.11.1 Einfriedungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Chemnitzer Innenstadt und der städtebaulich an diesem Standort geprägten offenen Straßenraumgestaltung sind Einfriedungen als Mauern und Zäune im Plangebiet nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll im Innenhof der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** sowie der gesamten Fläche der Sondergebiete **SO** in positiver Weise auf die Freiflächengestaltung Einfluss genommen werden. Planungsziel ist es im Innenhof der Wohnbebauung einen gemeinschaftlich genutzten Freiraum zu fördern. Im Sondergebiet soll einen Universitäts-campus als offen fließender Raum entstehen, als Verlängerung des Schillerplatzes auf seine historische Dimension die gärtnerische Gestaltung aufnimmt und Aufenthaltsqualität bietet. Sind Einfriedungen jedoch aus betriebs-, bau- und sicherheitstechnischen Gründen erforderlich, z. B. zur Abgrenzung von Höhenniveaus, als Sicherheits-Geländer an höhergelegenen Ebenen oder Rampen, sind sie im Sondergebiet und entlang der Karl-Liebkecht-Straße zulässig.

Entlang der Straße der Nationen soll der offene Straßenraum fortgesetzt werden. Einfriedungen sind dort nur in Form von Hecken vorzufinden, daher sind nur diese in einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Die Unzulässigkeit eines Sockels (Bodenfreiheit von mindestens 15 cm) dient der Durchlässigkeit von Kleintieren z.B. Igel.

6.11.2 Dächer und Dachaufbauten

Die Dachformen im Plangebiet werden in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** als Satteldach festgesetzt. Damit wird die Ausbildung von Gebäuden mit einer für die gründerzeitliche Umgebung des Plangebietes typischen Formensprache befördert. Mit dieser Festsetzung soll Rücksicht auf die gründerzeitliche Bebauung genommen und sich der baulichen Struktur angepasst werden.

Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern werden Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betondachsteine in anthrazit sowie Schiefer oder Kunstschiefer zugelassen. Mit dieser Farbpalette erfolgt eine Anlehnung an den Bestand im Plangebiet und in der Umgebung.

Die Verwendung von glasierten Dacheindeckungen oder Dacheindeckungen mit reflektierender Oberfläche wird aus diesen Gründen ausgeschlossen. Dachüberstände sind auf 20 cm begrenzt, da eine regionaluntypische Dominanz der Dächer gegenüber den Baukörpern aufgrund großer Dachüberstände in diesem Bestandsgebiet verhindert werden soll.

Um die historisch gewachsene Karreestruktur straßenseitig in seinem Erscheinungsbild homogen weiterzuführen, sind Dachgauben und Dacheinschnitte auf der gleichen Dachseite nicht zulässig. Hofseitig sind größere Dachterrassen wiederum zulässig. In der Breite sind Dacheinschnitte auf maximal ein Drittel der Trauflänge begrenzt, um zu sichern, dass die geschlossenen Dachflächen den Eindruck bestimmen. Dachflächenfenster sind aus diesem Grund mindestens 1,50 m vom Giebel einzurücken. Gauben in der gleichen Dacheindeckung wie das jeweilige Hauptdach oder in den verwendeten Fassaden-/ Fenstermaterialien auszuführen. Damit sich eine klare Dachlandschaft ausbildet, die sich in den denkmalgeschützten Bestand einfügt.

Für das allgemeine Wohngebiet **WA 2** ist ausschließlich die Ausbildung von Flachdächern festgesetzt. Um einen gestalterisch angemessenen oberen Gebäudeabschluss zu sichern, ist die Ausbildung der Flachdächer hinter einer geschlossenen Attika vorgeschrieben.

Weiterhin ist geregelt, dass technische Anlagen, die entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen von der Dachaußenkante mindestens um das Maß ihrer Höhe zurücktreten müssen. Die Festsetzung zielt darauf ab, einen von der Gebäudekubatur geprägten Stadtraum zu erhalten, dessen oberer Abschluss nicht durch darüber hinaus ragende Technikaufbauten verunklart wird. Mit einem Zurücktreten dieser Anlagen wird ihre Einsehbarkeit deutlich vermindert und gleichzeitig der Einsatz regenerativer Energien ermöglicht. Von der Festsetzung ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten, da diese in der Regel als geschlossener Kubatur in Erscheinung treten und damit eine geringere Störwirkung entfalten.

Für das Sondergebiet **SO** werden keine Festsetzungen zu den Dachformen und -aufbauten getroffen um auf die nutzungsabhängige heterogene Bebauung der TU Chemnitz ermöglichen zu können.

7. Hinweise

An dieser Stelle werden für die weitere Planung und Realisierung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes umfangreiche Hinweise gegeben. Diese Hinweise dienen der umfassenden Information der zukünftigen Bauherren und der interessierten Öffentlichkeit.

7.1 Artenschutz

Neben den textlichen Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Belangen in Ziff. 6. „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB) sind weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (siehe auch Kapitel 10) zu beachten. Sie dienen der Sicherung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit und sind der beiliegenden Anlage „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ im Detail aufgeführt.

Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (Gehölzfällungen, Gebüsch-Rodungen) sind zeitlich außerhalb der Brutzeit der nachgewiesenen und möglichen Brutvögel von Oktober bis Februar befristet. Abrisse von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und die Sanierungsmaßnahmen an Dach und Fassade sind im Zeitraum vom 15. August bis 15. Oktober zu beginnen. Alternativ dazu ist auch eine ökologische Baubegleitung möglich.

Bei der Fällung von Altbäumen ist zur Kontrolle auf Baumhöhlen und vorhandene Fledermausquartiere im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Inspektionen durchzuführen. Entfallende Baumhöhlen/Spaltenquartiere sind entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 6.4 auszugleichen.

Bei Arbeiten im Dachbereich der beiden Türme am Hauptportal der Alten Aktienspinnerei ist die Tötung oder Störung von Fledermäusen untersagt und die vorhandenen Quartiere sind zu schützen.

7.2 Bodenschutz/Altlasten

Aufgrund der Vornutzung des Flurstückes ist keine durchwurzelbare Bodenschicht vorhanden und muss in Bereichen von unversiegelten Bereichen/Grünflächen hergestellt werden. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach der jeweiligen Durchwurzelungstiefe der vorgesehenen Bepflanzung.

Bei Eingriffen in den Boden in Bereichen der ehemaligen Bebauung ist auf organoleptischen Auffälligkeiten zu achten. Bei Auffinden bisher noch nicht bekannter Schadstoffbelastungen im Untergrund ist das Umweltamt, Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz gemäß § 10 Abs.2 SächsABG (Sächsischen Abfallwirtschaft- und Bodenschutzgesetz) zu informieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96/23 „Schillerplatz/Aktienspinnerei“ befindet sich auf dem Flurstück 950/5 der Gemarkung Chemnitz die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter „Belassen“ registrierte Altlastenverdachtsfläche/Altstandort „Autobus Sachsen GmbH/Aktienspinnerei“ (AKZ 61240635).

Weiterführende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung sind nicht erforderlich. Es besteht kein Sanierungsbedarf nach BBodSchG. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen sind in Bereichen von geplanten baulichen Eingriffen Bodenuntersuchungen zu realisieren, insbesondere zur Erstellung eines Entsorgungskonzeptes für Aushubmaterial. Im Bereich der noch vorhandenen Treibstoff und Altöltanks ist nach Demontage und baubedingten Ausbau der Bodenaushub fachtechnisch zu begleiten. Ggf. erforderlicher Bodenaustausch wird

im Rahmen des Aushubs/der Wiederverfüllung durch die untere Bodenschutzbehörde festgelegt.

7.3 Baugrunduntersuchungen

Bei der Errichtung von Neubauten und baulichen Anlagen werden standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Die dafür notwendigen Baugrundbohrungen sind vor Bohrbeginn beim geologischen Dienst, der Abteilung Geologie des LfULG anzuzeigen und die Ergebnisse nach Bohrende zur Verfügung zu stellen (vgl. §§ 4,5 Lagerstättengesetz).

7.4 Baumschutz

Die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz in der gültigen Fassung ist zu beachten.

Für bebaute Grundstücke sind dabei die Veränderungen, die sich aus dem Sächsischen Naturschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Juli 2013 ergeben, zu beachten. Geschützter Baumbestand ist gemäß dieser Satzung vor Beschädigungen zu bewahren und die Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sind verbindlich einzuhalten.

Sofern geschützter Baumbestand nicht erhalten werden kann oder Eingriffe in den geschützten Wurzel, Stamm- oder Kronenbereich erforderlich werden, ist im Genehmigungsverfahren ein separater Antrag für die Aufhebung der Unterschutzstellung im Grünflächenamt zu stellen. Für nicht zu erhaltenden Baumbestand werden Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage des § 7 der geltenden Baumschutzsatzung beauftragt.

7.5 Archäologische Bodenfunde

Funde die bei Erdarbeiten gemacht werden und von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale (Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen) handelt, sind bei der Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind 4 Tage in unverändertem Zustand zu belassen (§20 SächsDSchG).

7.6 Grundwasser

Auf der nördlichen Planfläche befindet sich der 21,20 m tiefe Brunnen der Aktienspinnerei. Sollte der Brunnen in Nutzung sein bzw. weiter genutzt werden, sind während der Bauphase entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

An der Nordostecke des Plangebietes befindet sich eine Grundwassermessstelle des staatlichen Grundwassermessnetzes. Informationen zu weitere geologische Aufschlüsse können auf den interaktiven Karten des LfULG recherchiert werden.

7.7 Radioaktivität

Nach bisherigen Kenntnissen tritt im Plangebiet keine erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft auf. Auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften der Gebäude sind erhöhte Radonwerte in der Raumluft jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen. Zum vorsorgenden Schutz sollte bei Neubau und Sanierung von Gebäuden, die radiologische Situation durch einen kompetenten Gutachter ermittelt und der Bedarf an Schutzmaßnahmen abgeklärt werden.

8. Grünordnungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes findet kein kompensationspflichtiger Eingriff statt. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass der Eingriff bereits früher stattfand und nunmehr keine Verschlechterung des biotopbezogenen und des funktionsbezogenen Wertes der Fläche eintritt.

Der Boden im gesamten Plangebiet entspricht nicht mehr seinem natürlichen Zustand, da die natürlichen Bodenverhältnisse durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme verändert wurden. Der jetzige Bewuchs stellt eine typische Vegetation einer innerstädtischen Parkanlage von mittlerer ökologischer Wertigkeit dar.

Daher erübrigen sich Berechnungen nach der im Freistaat Sachsen auf Grundlage des Landesentwicklungsplans vorzugsweise anzuwendenden Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" und daraus resultierende Kompensationsfestsetzungen im oder außerhalb des Plangebiets.

Durch den Bebauungsplan werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna vermieden und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden ausgeschlossen. Diese Bereiche können weiterhin als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen.

Damit beachtet der Bebauungsplan beachtet das Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 13 BNatSchG. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung werden brachgefallenen Flächen einer teilweise einer neuen Nutzung zugeführt und teilweise entsiegelt. Der Anteil der Grünräume wird erhöht. Nach § 13 BauGB wurde keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und Flächenverbrauchsbilanz durchgeführt. Der Schutz von Arten wurde nach Artenschutzprüfung (siehe auch Kapitel 10) in den Festsetzungen aufgenommen.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu prüfen, sofern nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung zur Durchführung dieser Prüfung besteht. Da die überbaubaren Grundflächen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes unterhalb des in Anlage 1 des UVPG angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m² liegen, ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorzunehmen.

10. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für alle Vorhaben auch außerhalb von Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) und Vogelschutzgebieten, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für

- streng und besonders geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- europäische Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie
- Rote-Liste-Arten

hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit in ihren Lebensräumen durchzuführen.

Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Im Grundsatz stehen bei Beachtung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der dauerhaften und vollständigen Umsetzung des B-Planes entgegen.

In Zuge der Verwirklichung des B-Planes können zwar Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG berührt werden. So ist bei Sanierungs- und Abrissmaßnahmen von Gebäuden der Verlust einzelner Lebensstätten (insbesondere von Gebäudequartieren) anzunehmen. Das Eintreten der Verbotstatbestände kann jedoch im Rahmen von geeigneten Vermeidungs-, Kompensations- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden, ohne dass es einer grundsätzlichen Änderung des B-Planes bedarf (wie z. B. eine Entnahme einzelner Grundstücke aus der Bebauung).

Die vorhandenen Biotopstrukturen lassen aufgrund ihrer geringen Größe keine stabilen Populationen höherer Organismen erwarten. Grund ist hierfür der zersiedelte und zerschnittene Naturraum bzw. die Habitate.

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit sind Maßnahmen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufgeführt. Dabei sind sogenannte Vermeidungsmaßnahmen in den Hinweisen und die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen integriert.

Bei vollständiger Umsetzung der o. g. Maßnahmen/Einhaltung der Festsetzungen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

11. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Flächengröße in ha	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	1,05	22,7
Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Hochschulgebiet“	2,38	51,5
Öffentliche Grünfläche	0,48	10,4
Öffentliche Verkehrsfläche	0,71	15,4
Straße der Nationen / Georgstraße, Bestand, ca. 0,56 ha Planstraße PKW, neu, ca. 0,14 ha Planstraße Fuß- / Radweg, neu, ca. 0,02 ha		
Gesamtfläche / räumlicher Geltungsbereich	4,62	100,0

12. Grobkostenermittlung

Die Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 96/23 „Schillerplatz/Aktienspinnerei“ zieht Kosten für die Stadt Chemnitz, insbesondere für die Erschließungsmaßnahmen, nach sich. Die geschätzten Kosten beziehen sich ausschließlich auf die

Straßenanteile, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ergibt sich nachfolgende grobe Kostenabschätzung (Stand 29.10.2014):

Für die Herstellung der Fahrbahn einer öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich ein Richtwert von 152 €/m² brutto. Dieser Wert beinhaltet die erforderlichen Rückbaumaßnahmen und den Neubau einer Fahrbahn incl. Anpassung der Entwässerung und der Beleuchtung. Für die Straßenbaumpflanzung wird ein Richtwert von ca. 1500 €/Stück brutto einschließlich aller erforderlichen Arbeiten zugrunde gelegt. Dieser Wert beinhaltet die Pflanzung eines Straßenbaumes, den Austausch des Bodensubstrates und die Baumschutzeinrichtungen.

Umfang des erstmaligen Erschließungsaufwandes (§ 127 ff. BauGB)			
Erwerb der Flächen	1635 m ²	50 €/m ²	81 750 €
Neubau Fahrbahn (incl. Rückbau)	882 m ²	152 €/m ²	134 064 €
Neubau Gehweg (incl. Rückbau)	623 m ²	93 €/m ²	57 939 €
Baumpflanzung	ca. 10 Stück	1 500 €	15 000 €
Gesamtkosten			288 753 € brutto

Aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Chemnitz teilt sich der Aufwand von 288.753 € brutto wie folgt:

- ca. 259 878 € (90 %) Abgaben lt. Satzung
- ca. 28 875 € (10 %) Anteil der Stadt

Dabei ist zu beachten, dass darüber hinaus Pflegekosten für die Unterhaltung der Straßenbäume (u. a. Schnittmaßnahmen) einzuplanen sind.

Insgesamt entstehen für die Stadt Chemnitz aus diesen notwendigen Aufwendungen Kosten in Höhe von ca. 47 465 €.

13. Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 96/23 „Schillerplatz/Aktienspinnerei“

13.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes findet kein kompensationspflichtiger Eingriff statt. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass der Eingriff bereits früher stattfand und nunmehr keine Verschlechterung des biotopbezogenen und des funktionsbezogenen Wertes der Fläche eintritt.

Der Boden im gesamten Plangebiet entspricht nicht mehr seinem natürlichen Zustand, da die natürlichen Bodenverhältnisse durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme verändert wurden. Der jetzige Bewuchs stellt eine typische Vegetation einer innerstädtischen Parkanlage von mittlerer ökologischer Wertigkeit dar.

Daher erübrigen sich Berechnungen nach der im Freistaat Sachsen auf Grundlage des Landesentwicklungsplans vorzugsweise anzuwendenden Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" und daraus resultierende Kompensationsfestsetzungen im oder außerhalb des Plangebiets.

Durch den Bebauungsplan werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna vermieden und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden ausgeschlossen. Diese Bereiche können weiterhin als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen.

13.2 Beschreibung der Schutzgüter

13.2.1 Boden

Der Bodenaufbau im gesamten Plangebiet entspricht nicht mehr dem natürlichen Zustand, da die natürlichen Bodenverhältnisse durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme verändert wurden. Das geplante Vorhaben nimmt insofern überwiegend anthropogen überprägten Böden ohne natürliche Horizontabfolge in Anspruch.

Siedlungsböden (Kultsole) sind mannigfaltig überprägte Böden, die nicht mehr den natürlichen Bodenbildungen entsprechen. Aushub, Umlagerungen und Verfüllungen sind für eine weitestgehende Aufhebung der ursprünglichen Horizontabfolgen verantwortlich. Die Bodenfunktionen sind dadurch in der Regel erheblich beeinträchtigt bzw. außer Kraft gesetzt. (z. B. Versickerungsleistungen, Nährstoffgehalt, Wasserspeicherung).

13.2.2 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die unter „Belassen“ registrierte Altlastenfläche 61240635 „Autobus Sachsen GmbH/Aktienspinnerei“. Auf Grund der ehemaligen Nutzung besteht kein weiterer Handlungsbedarf (Erkundungsbedarf). Bei möglichen Erdarbeiten in diesem Bereich ist darauf hinzuweisen, dass das freigelegte Material im Sinne der Bestimmungen des KrW/AbfG zu verwerten ist.

13.2.3 Klima und lufthygienische Situation

Aufgrund der Höhenlage ist das Plangebiet dem Klimabezirk des „Mitteldeutschen Berg- und Hügellandklimas“ mit subkolliner Beeinflussung zuzuordnen. Typische Witterungserscheinungen für diesen Klimabezirk sind:

- ständiger Wechsel maritim bzw. kontinental geprägter „Wetterabschnitte“

- besonders im Winterhalbjahr auftretende Föneffekte, welche durch abklingende Hochdruckwetterlagen und aufkommende Südströmungen entstehen
- „Inversionswetterlagen“, größtenteils bei winterlichem Hochdruckwetter (Kaltluftseen in Beckenlagen)
- deutliche thermische und hygri-sche Höhendifferenzierung, d. h. mit zunehmender Höhenlage sinken die Jahresmitteltemperaturen und steigen die Niederschlagshöhen.

13.2.4 Wasserhaushalt

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

13.2.5 Schutzgebiete und besonders schutzwürdige Biotope

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete im Sinne des SächsNatSchG, des BNatSchG sowie geschützte Flächen nach Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet nicht ausgewiesen bzw. befinden sich nicht in Planung. Es existieren keine besonders geschützten Biotope nach § 21 SächsNatSchG.

13.2.6 Flora und Fauna

Flora

Das Plangebiet liegt im submontanen Bereich mit der Buche als Hauptbaumart bzw. Vegetationsart I. Ordnung.

Die potentielle natürliche Vegetation ist den folgenden Vegetationseinheiten zuzuordnen (Runge, F., Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, Münster 1990; Ellenberg, H., Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer Sicht, Stuttgart 1986):

- Bachaue des Hügel- und Berglandes
 - I. Salicion albae - mitteleuropäische Uferweidengebüsche
 - II. Alnion glutinosae - Europäische Schwarzerlenbruchwälder
 - III. Fraxino-Ulmetum - Eschen-Ulmen-Auenwald fragmentarisch
- Auenrand der breiteren Bachtäler und Moderbuchenwald
 - IV. Carpinion betuli - Eichen-Hainbuchen-Wald (Erzgebirgsvorland)
 - V. Melampyro-Fagetum - Hainsimsen-Traubeneichen-Buchenwald

Die aufgeführten natürlichen Vegetationseinheiten sind nicht vorhanden.

Die reale Vegetation verdeutlicht den starken kulturellen Einfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Anthropogen beeinflusste, gestörte Pflanzengesellschaften überwiegen.

Fauna

Die Tierwelt ist durch die veränderten Lebensbedingungen nachhaltig beeinflusst und unterscheidet sich wiederum von den landschaftsökologischen Potentialen. Zur faunistischen Erfassung fanden 2014 Untersuchungen statt. Diese sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 12.09.2014 dargestellt.

Da im vorliegenden Fall für gebäudebewohnende Tierarten (Vögel, Fledermäuse) Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu befürchten sind, war die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.

Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Im Grundsatz stehen – bei Beachtung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Maßnahmen – keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der dauerhaften und vollständigen Umsetzung des B-Planes entgegen.

In Zuge der Verwirklichung des B-Planes können zwar Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG berührt werden. So ist bei Sanierungs- und Abrissmaßnahmen von Gebäuden der Verlust einzelner Lebensstätten (insbesondere von Gebäudequartieren) anzunehmen. Das Eintreten der Verbotstatbestände kann jedoch im Rahmen von geeigneten Vermeidungs-, Kompensations- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden, ohne dass es einer grundsätzlichen Änderung des B-Planes bedarf (wie z. B. eine Entnahme einzelner Grundstücke aus der Bebauung).

Die vorhandenen Biotopstrukturen lassen aufgrund ihrer geringen Größe keine stabilen Populationen höherer Organismen erwarten. Grund ist hierfür der zersiedelte und zerschnittene Naturraum bzw. die Habitate.

13.2.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Umfeld des Plangebietes im Wesentlichen durch den Schillerplatz geprägt.

Das Plangebiet ist durch Nutzungen mit hohem Grünflächenanteil umgeben.

13.2.8 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich die Kulturdenkmale „Aktenspinnerei“ (Industriegebäude), die Wohnhäuser Heinrich-Zille-Straße 3, 5, 5a, 7 und 15, das Wohnhaus und Garten (sog. Kontorhaus) und der Busbahnhof und mit Brunnen sowie das Gartendenkmal „Schillerplatz“.

13.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Durch den Bebauungsplan bestehen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.