

## **Bebauungsplan Nr. 10/04 „Kaßberg Ost“**

Begründung

Stand: März 2019

## Inhalt

1.	Charakteristik des Stadtteils Kaßberg	3
2.	Anlass der Planung	3
3.	Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen	5
4.	Besonderes Städtebaurecht - Sanierungsgebiet	5
5.	Erschließung	5
5.1	Öffentliche Einrichtungen, soziale und technische Infrastruktur	5
5.2	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	6
6.	Grünordnungsplanung und Artenschutz	6
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.1.1	Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO	8
7.1.2	Vergnügungsstätten	8
7.1.3	Bordelle und bordellartige Betriebe	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.1	Grundflächenzahl	9
7.2.2	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	10
7.2.3	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen	11
7.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
7.3.1	Versiegelungsbeschränkung für Stellplätze und ihr Begrünung	12
7.3.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
8.1	Tiefgaragen	12
8.2	Dachgestaltung, Traufhöhe	13
8.3	Einfriedungen und Stützwände	13
8.4	Vorgartengestaltung	14
8.5	Freisitze und Aufstellflächen	14
9.	Nachrichtliche Übernahme Denkmalschutz	14
10.	Kosten	14
11.	Hinweise	14

## 1. Charakteristik des Stadtteils Kaßberg

Der Stadtteil liegt auf einem westlich an das Stadtzentrum angrenzenden ca. 35 - 40 m hohen Höhenrücken mit max. 340 m ü. NN zwischen den Tälern des Kappel- und Pleißenbaches. Die durchschnittliche Entfernung zum Stadtzentrum beträgt 1,3 km.

Die Entwicklung des im Wesentlichen als bevorzugtes Wohngebiet angelegten Stadtteiles vollzog sich, beginnend in der Mitte des 19. Jahrhunderts in mehreren Bauetappen, wobei als prägende Periode die Gründerzeit in Verbindung mit stilistischen Elementen des Jugendstiles zu betrachten ist.

Die Bebauung weist einen hohen Verdichtungsgrad mit grüner Innenhofausstattung und typischen Stadtplätzen auf. Ca. 60 % der Bausubstanz wurden bis zum Ende des ersten Weltkrieges errichtet. Das charakteristische orthogonale Erschließungsnetz folgt den topographischen Gegebenheiten parallel oder rechtwinklig zu den Hangflächen und umschließt in der Regel geschlossene 4 – 5-geschossige Karrees. An seiner südlichen Grenze wird der Stadtteil von der in der Zwickauer Straße geführten Stadtbahntrasse tangiert. Kennzeichnend ist der aus baulicher Qualität, aus kultureller Vielfalt und Nutzungsvielfalt der ergänzenden Einzelhandels- und Gastronomiebereiche erwachsende hohe Wohnwert des Gebiets, welcher seinen Ausdruck in der seit 1996 zunehmenden Einwohnerzahl findet.

Die Perspektive des Stadtteiles besteht in seiner einmaligen Qualität als innerstädtisches Wohngebiet, in der weiteren Steigerung seiner Vitalität und Attraktivität. Besondere Anforderungen an das Gebiet bestehen in der Neuordnung der ehemals industriell und gewerblich genutzten Randbereiche und im Erhalt und der behutsamen Entwicklung der wertvollen Altbausubstanz unter stadtbild- und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten.

## 2. Anlass der Planung

Der Stadtteil Kaßberg ist das bedeutendste gründerzeitliche Wohnquartier der Stadt Chemnitz. Das Plangebiet ist, trotz einiger Überformung, durch in Blockrandstruktur errichtete Wohnhäuser geprägt. Wesentliche Merkmale sind insbesondere die straßenbegleitende Bebauung und die Freihaltung des Blockinnenbereiches.

Trotz Beibehaltung des für eine Karreestruktur typischen Erschließungsrasters, wurde in den fünfziger und sechziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts ein Teil des Gebietes durch eine meist viergeschossige Zeilenbebauung ergänzt. Die historische Blockrandstruktur wurde nicht aufgenommen. Entsprechende Beispiele sind entlang der Andréstraße, an der Emil-Rosenow-Straße und an Rudolf-Breitscheid-Straße vorzufinden.

Bemerkenswert für diese Ergänzungsbebauung ist der hohe Anteil an begrünten und meist öffentlich einsehbaren Freiflächen, die insgesamt die historisch zur Straße geschlossene Karreebebauung auflockern und damit positiv den Eindruck eines begrünten Stadtteils vermitteln. Hierzu trägt auch die gegenüber der historischen Bebauung geringere Bebauungsdichte bei. Die Ergänzungsbebauung, insbesondere das Verhältnis von Bebauung zur Freifläche, erhält daher eine besondere Berücksichtigung.

Östlich der Kanzlerstraße und südlich der Walter-Oertel-Straße löst sich die für den Stadtteil Kaßberg prägende geschlossene Karreebebauung unter Beibehaltung einer rasterartigen Erschließung in eine offene vorwiegend gründerzeitliche und teilweise sehr repräsentative Stadtvillenbebauung auf. Diese ist besonders entlang der Reichsstraße prägend aber auch in den Straßen Enzmannstraße und Heinrich-Beck-Straße vorzufinden. Quartiere und Straßenzüge, in denen eine Villenbebauung vorzufinden ist, sind ebenso von Bestrebungen einer Überformung, Nachverdichtung und Verringerung des Grünanteils betroffen.

Kennzeichnend für gründerzeitliche Wohnquartiere ist in der Regel eine historisch hohe bauliche Dichte. In den vergangenen Jahrzehnten wurden die Karreeinnenbereiche durch Nebengebäude aber auch durch in der Regel eingeschossige Gewerbebauten schleichend nachverdichtet. Diese Entwicklung ist oft so weit vorangeschritten, dass eine Nachnutzung dieser Gebäude und der Bau weiterer Gebäude unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes und dem Gebot des „sich

Einfügens“ zulässig sein können. Das heißt, im Falle einer Bauantragstellung sind Vorhaben gegebenenfalls zu genehmigen. Die zulässige Bebauung soll durch den Bebauungsplan abschließend geregelt werden. Der Bebauungsplan erhält damit die Aufgabe in Orientierung an dem vorgefundenen Bestand hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung klar zu stellen und den Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung zu setzen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere nach 1990 wurden auf dem Kaßberg Gebäude errichtet, die auf Grund ihrer Anordnung innerhalb der Karrees die Voraussetzungen für eine Vorbildwirkung zu Gunsten einer positiven Bewertung für weitere Vorhaben haben können.

Vorgärten prägen wesentlich das Bild der Straßenräume auf dem Kaßberg. Sowohl aus städtebaulichen als auch aus grünordnerischen Gründen sollen diese prägenden Freiflächen erhalten bleiben. Das Straßenbild wird historisch durch die Folge „straßenseitige Gebäudefront - Vorgarten - Grundstückseinfriedung (Mauer/schmiedeeiserner Zaun) - Gehweg - Baumreihe – Straße“ bestimmt. Diese Raumstruktur wird zunehmend durch eine Vielzahl von Nutzungen, wie Stellplätze, Aufstellflächen, Containerstellplätze, beeinträchtigt. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die auf dem Kaßberg typischen, gärtnerisch gestalteten Freiflächen zwischen dem Gehweg und der straßenseitigen Gebäudefront als wesentlichen Teil des zu bewahrenden Straßenbildes, zu erhalten.

Die Traufe hat als Trennlinie zwischen der massiven Gebäudehülle - den Wänden - und dem oberen Gebäudeabschluss - dem Dach - eine wichtige Bedeutung für die Bestimmung der Höhenentwicklung eines Gebäudes. Die Festlegung der Dachform und der Traufhöhe beeinflussen wesentlich die Proportion eines Gebäudes und damit die zulässige Baumasse. Der Bebauungsplan soll mit seinen Regelungen zur Höhenentwicklung und zur Kubatur eines Gebäudes einen Bezug zu dem vorhandenen Bestand herstellen. Sanierungen oder Neubebauungen sollen sich in diesen einfügen und ihn nicht dominieren.

Festzustellen ist eine zunehmende Überbauung der Innenhöfe der Karrees, vorrangig mit Stellplätzen und Garagen, die mehr und mehr die begrünten, teilweise gartenartig gestalteten Innenhöfe verdrängen. Innenhöfe verlieren zunehmend an Attraktivität als Aufenthaltsort. Aktivitäten, wie Spielen, Freizeitgestaltung, Erholung und nachbarschaftliches Miteinander werden eingeschränkt. Der „Kaßberg“ verfügt über einen für ein Gründerzeitgebiet noch recht hohen Anteil an begrünten, mit Baumbestand versehenen, Innenhöfen. Diese bieten ein wichtiges Erholungspotential. Selbst Ansätze für eine kleingärtnerische Nutzung sind noch feststellbar. Die Funktion der Innenhöfe als begrünte Ruhezone eines dicht besiedelten Wohngebietes soll gestärkt werden.

Der Bebauungsplan dient der:

- Sicherung und Entwicklung der Art der baulichen Nutzung als besonderes Wohngebiet,
- Vermeidung einer Nachverdichtung in den Karreeinnenbereichen,
- Orientierung der Bebauung an der den Kaßberg prägenden Blockrandstruktur,
- Erhaltung der Bebauung und Sicherung der Wohnqualität,
- Unterstützung der Sanierung und Wiedernutzung der vorhandenen Altbausubstanz,
- Gestaltung der Vorgärten,
- Regelung der Begrünung der Innenhöfe,
- Beschränkung der Versiegelung der Grundstücke,
- Beschränkung und Regelung von Stellplätzen und Tiefgaragen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13/11 „Kaßberg West“ an.

Der Bebauungsplan überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/06 „Gebiet Henriettenstraße/ Kanzlerstraße/ W.-Oertel-Straße/ Andréstraße“. Dieser hatte damals das Planungsziel der Schaffung von Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen/-Parkhäusern zur Reduzierung des Stellplatzdefizits auf dem Kaßberg. Diese Planungsziele werden mit dem

vorliegenden Bebauungsplan neu formuliert. Mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 10/04 wird der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 01/06 aufgehoben werden.

### **3. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen**

Die Planung steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung nicht entgegen. Die Raumordnungskarte im Regionalplan weist den Bereich als bebauten Siedlungsbereich aus. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001, inklusive aller wirksamen Ergänzungen und Änderungen, stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Mit der getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

Für das Karree Limbacher Straße, Reichsstraße, Uhlichstraße, Kanzlerstraße weicht die Darstellung als gemischte Baufläche von der Ausweisung mit Bebauungsplan ab. Für das Karree liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan 10/04 Kaßberg Ost, Teilbereich Reichsstraße / Limbacher Straße vor. Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen an Hauptverkehrsstraßen und werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Entlang den Straße Kanzlerstraße und Uhlichstraße wurde von einer Ausweisung Mischgebiet abgesehen, da die Prägung eher einem WB entspricht. Insbesondere die für das Mischgebiet typische Einzelhandelsentwicklung ist mit Bezug auf die vorhandene Bebauungsstruktur nicht gewollt. Trotz der Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans wird das Entwicklungsgebot nicht verletzt. Die betroffene Fläche ist nicht sehr groß. Ferner besteht mit der Ausweisung eines Gebietes zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) hinsichtlich des möglichen Nutzungsspektrums eine Nähe zum Mischgebiet. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### **4. Besonderes Städtebaurecht - Sanierungsgebiet**

Der Bebauungsplan überlagerte das Sanierungsgebiet Kaßberg Ost, welches durch die Straßen Limbacher Straße, Reichsstraße, Weststraße und Barbarossastraße begrenzt wurde. Zielstellung des Bebauungsplans ist es, für diesen Bereich die Ziele der Sanierung zu konkretisieren und langfristig über die Aufhebung der Sanierungssatzung hinaus zu sichern. Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Kaßberg bestanden Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB für Vorhaben und Rechtsvorgänge. Mit Aufhebung der Sanierungssatzung am 05.05.2017 trat die Veränderungssperre zum Bebauungsplan in Kraft. Für den nicht durch die Sanierungssatzung betroffenen Teil des Bebauungsplans trat die Veränderungssperre bereits am 04.01.2017 in Kraft.

### **5. Erschließung**

#### **5.1 Öffentliche Einrichtungen, soziale und technische Infrastruktur**

Der Stadtteil Kaßberg kann hinsichtlich der Verfügbarkeit von kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen als vollständig erschlossen betrachtet werden. Ebenso ist ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungseinrichtungen und Geschäften zu verzeichnen. Eine Erweiterung oder Veränderung des Angebotes ist unter Berücksichtigung der entstehenden Bedürfnisse oder der Marktentwicklung möglich.

Das Stadtgebiet ist durch mehrere Stadtbuslinien und die Nähe zur Stadtbahn gut an den ÖPNV angebunden. Das Gebiet ist ferner hinsichtlich Trinkwasser, Abwasserentsorgung, Erdgas und Strom vollständig erschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Diese Anlagen und Einrichtungen werden als Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

## 5.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Der Stadtteil Kaßberg verfügt über eine sehr hohe bauliche Dichte und ist der am dichtesten besiedelte Stadtteil in Chemnitz. Wie in fast allen gründerzeitlichen Stadtteilen bestehen Schwierigkeiten, den Bedarf an Stellplätzen für die Bewohner und Geschäftstreibenden im Stadtgebiet Kaßberg zu decken. Umgekehrt ist der Handlungsdruck bis heute nicht groß genug, um den Bau und die wirtschaftliche Betreibung von Parkhäusern zu initiieren. Versuche, über die Einleitung von Bebauungsplanverfahren eine entsprechende Entwicklung anzuregen, scheiterten. Bis heute sind keine privatwirtschaftlichen Interessen erkennbar. Anzunehmen ist, dass die für den Bau von Parkhäusern erforderlichen Mietpreise nicht erzielt werden können.

Der Bebauungsplan Kaßberg Ost setzt sich mit der Problemstellung auseinander und trifft Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen. So wird in ausgewählten Karrees eine Inanspruchnahme des Grundstückes für unterirdische Tiefgaragen oder für ebenerdige Stellplätze, die über die Grundfläche des eigentlichen Baufeldes hinausgeht, zugelassen. Diese Regelung ermöglicht einen Spielraum für die Deckung des Stellplatzbedarfes auf dem eigenen Grundstück.

Zu berücksichtigen ist ebenso der Anspruch, das Erscheinungsbild des Stadtteils Kaßberg mit seinen begrünten Innenhöfen zu erhalten. Diese bilden einen Ausgleich für die bereits vorhandene bauliche Dichte und stellen eine besondere Qualität des Wohngebietes dar. Die bauliche Entwicklung von Stellplätzen und Tiefgaragen wird daher in ihrer Fläche, ihrer räumlichen Einordnung und Erscheinungsform beschränkt.

Tiefgaragen können bei ausreichender Überdeckung und Begrünung den Eindruck eines Gartens vermitteln und lassen eine Nutzung als Spielfläche und Ruhezone zu. Eine höherwertige Vegetation oder Bäume können nur bei einer ausreichenden Absenkung oder Überdeckung der Tiefgarage entstehen. Eine ausreichende Überdeckung der Tiefgaragen erscheint auf Grund des baulichen Bestandes nur schwer umsetzbar. Bei der Errichtung von Stellplätzen kann die Einordnung oder der vorhandenen Baumbestand eher berücksichtigt werden. Stellplatzanlagen lassen jedoch so gut wie keine Aufenthaltsqualität zu. Für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen wird daher ein enger Maßstab, mit dem Ziel, vorhandene Gärten vorrangig zu berücksichtigen, angesetzt.

Garagenanlagen sind nicht vereinbar mit der Zielstellung des Bebauungsplans, da sie auf Grund ihrer Baumasse keinen Spielraum für eine Einordnung höherwertiger Vegetation und keine Nutzung als Garten zulassen. Garagenanlagen werden daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollständig ausgeschlossen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nur in Form von mehrgeschossigen Parkhäusern oder im Erdgeschoss auf der straßenabgewandten Seite des Hauptgebäudes zulässig. Dabei wird die Nutzung auf ein Drittel der Fläche des Erdgeschosses begrenzt. Eine solche Lösung wurde zum Beispiel für das denkmalgeschützte Eckgebäude an der Weststraße 53 ermöglicht.

## 6. Grünordnungsplanung und Artenschutz

Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf die Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Grünordnungspläne sind von der Gemeinde auszuarbeiten und aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Gemäß § 8 BNatschG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Grundlage vorsorgenden Handelns im Rahmen der Landschaftsplanung überörtlich und örtlich konkretisiert und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele dargestellt und begründet.

Grünordnungspläne sind dafür bestimmt, Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsebene auf Ebene des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Folglich konkretisiert der Grünordnungsplan also die Aussagen des Landschaftsplans. Ziel des Grünordnungsplans ist es, Beeinträchtigungen des

Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu vermeiden, zu vermindern oder zu kompensieren – eine umweltverträglichere Gestaltung der städtebaulichen Entwicklung soll so realisiert werden. Überdies ist es Aufgabe des Grünordnungsplans, bedarfsangemessen Grün- und Freiflächensicherung und -entwicklung im Siedlungsgebiet zu betreiben.

Gemäß § 11 Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 7 des Sächsischen Naturschutzgesetzes kann von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt oder diese bereits berücksichtigt sind.

Der Bebauungsplan Kaßberg Ost hat im Kern eine Wahrung des Bestandes unter Berücksichtigung und Klarstellung der vorhandenen städtebaulichen Struktur zum Ziel. Gegenstand des Verfahrens ist nicht die Formulierung von Entwicklungszielen im Sinne einer Nachverdichtung oder die Schaffung von neuen Baurechten, die über die bestehenden Rechte im Bestand hinausgehen. Auf die Aufstellung eines Grünordnungsplans kann daher verzichtet werden.

Hinsichtlich der Würdigung der Belange des Artenschutzes ist zu beurteilen, ob Bebauungspläne selbst noch eine Verletzung, Tötung oder erhebliche Störung von geschützten Tier- und Pflanzenarten und auch keine Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S. der Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG verursachen. Dieses trifft regelmäßig nicht zu. Sie bereiten dies allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Erst durch die Umsetzung der auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben und künftigen Nutzungen können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt werden.

Angenommen wird daher, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften eine mittelbare Vorwirkung entfalten, da Bebauungspläne, denen aus Rechtsgründen die Vollzugsfähigkeit fehlt, unwirksam sind. Eine Vollzugsunfähigkeit ist dann gegeben, wenn der Planverwirklichung dauerhafte und nicht ausräumbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Dabei kommt es aber nur auf die Auswirkungen an, die auch konkret prognostizierbar sind. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gefordert wird regelmäßig eine eigenständige Prüfung im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, um mögliche Verbotstatbestände über CEF – Maßnahmen (continuous ecological functionality - measures, Übersetzung etwa Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion), welche über den Bebauungsplan festgesetzt werden können zu überwinden und eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans zu vermeiden. Diese Vorgehensweise wird, soweit erkennbar, durch die einschlägige Rechtsprechung bestätigt.

Dieses gilt nicht für Bebauungspläne, die auf der Grundlage des § 13 BauGB erstellt werden. Sie stellen eine Besonderheit dar, da unterstellt werden kann, dass ein Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB keine Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet. Diese sind bereits durch die Anwendung des § 34 BauGB gegeben. Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans Kaßberg Ost wird die Zulässigkeit von Vorhaben in Anlehnung an den baulichen Bestand geordnet und eine Flächeninanspruchnahme eingeschränkt.

Voraussetzung für die eine artenschutzrechtliche Prüfung ist die Prognostizierbarkeit von Auswirkungen. Diese ist nicht gegeben. Der Bebauungsplan Kaßberg Ost ist ein Angebotsplan. Es ist folglich nicht klar, ob und wann bestimmte Gebäude abgerissen und durch andere, dem neuen Planrecht entsprechende Bauvorhaben ersetzt werden. Dieses gilt auch für die Sanierung von Gebäuden.

Vor diesem Hintergrund ist es nicht zielführend im Rahmen des Bebauungsplans Untersuchungen anzustellen, um eine vielleicht eintretende bauliche Veränderung in 20 Jahren zu bewerten und für diese eine Kompensation zu definieren. Eine Untersuchung der Gebäude oder Baulücken soll daher auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### 7.1.1 Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO

Der Stadtteil Kaßberg und insbesondere der durch die Bebauungspläne Kaßberg West und Kaßberg Ost betroffenen Teile des Kaßbergs entsprechen in ihrem Bestand dem Besonderen Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO. Die getroffene Festsetzung dient dem Erhalt des Charakters dieses Wohngebietes und seiner weiteren Entwicklung.

Das besondere Wohngebiet nach § 4a BauNVO ist ein überwiegend bebautes Gebiet zur Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung. Damit sollen vorhandene, noch intakte innerstädtische Wohngebiete, die in der Regel durch eine Mischnutzung mit Nicht-Wohnnutzungen (vornehmlich wohnverträgliche Gewerbebetriebe) gekennzeichnet sind, erhalten werden. Die besonderen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen auch, allerdings in einer gegenüber dem Wohnen untergeordneten Bedeutung, der Unterbringung von Betrieben und Anlagen, die mit der Wohnnutzung „vereinbar“ sind.

Das besondere Wohngebiet dient der Sicherung einer Mischnutzung aus Wohnen und damit vereinbarem Gewerbe in bereits bebauten Gebieten (z. B. gründerzeitlichen Stadtvierteln). Sie müssen einerseits wohnfremde Nutzungen aufweisen, die ihre Festsetzung als WR oder WA Gebiet nicht mehr zulassen, dürfen andererseits auf Grund ihrer besonderen Nutzungsmischung, die durch ein Vorherrschen des Wohnens geprägt ist, aber auch nicht als MI-, MD oder MK-Gebiet zu qualifizieren sein. Von den MI-Gebieten sind sie insbesondere durch die fehlende quantitative und qualitative Durchmischung von Wohnen und Gewerbe abzugrenzen. Der Nutzungsschwerpunkt liegt beim Wohnen.

#### 7.1.2 Vergnügungsstätten

Ein zu befürchtender „Trading-Down-Effekt“ und damit das Erfordernis einer städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten über einen Bebauungsplan kann auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Kaßberg West betreffen.

Eine unverträgliche Häufung von Vergnügungsstätten führt häufig zu einem schleichenden Abwärtstrend („Trading-Down-Effekt“) von Stadtquartieren oder Straßenzügen. Städtebauliche Nutzungskonflikte durch Verdrängungsprozesse entstehen mit Einrichtungen des Einzelhandels, sozialen und kirchlichen Einrichtungen sowie mit Wohnnutzung.

Folgende negative städtebauliche Auswirkungen können durch Spielhallen und Wettvertriebsstätten entstehen:

- Negativentwicklung des Standortumfeldes, optische Beeinträchtigungen des Straßen-/Stadtbildes, Lärmbelästigung durch Zielverkehr,
- Konflikte mit sensiblen Nutzungen (z. B. Schulen, Kindergärten, Kirchen, Suchtberatungsstellen),
- Verdrängungswettbewerb mit Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern durch größere Bereitschaft zur Zahlung von höheren Mieten,
- Verknappung des Flächenangebots für gewünschte Nutzungen,
- Tendenz der Häufungen von Spielhallen in bestimmten Gebieten,
- Abschottungseffekt durch mangelnde Einsehbarkeit der Schaufenster,
- Störung des Straßenbilds durch dominante Außenwerbung.

Diesen städtebaulichen Auswirkungen, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbunden sind, soll durch die Festsetzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten entgegengewirkt werden.



### 7.1.3 Bordelle und bordellartige Betriebe

Bei Bordellen oder bordellartigen Betrieben handelt es sich um Gewerbebetriebe, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit einer Wohnnutzung unvereinbar sind. Mit dem Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben soll einer Verbreitung und einer möglichen Konzentration entgegen gewirkt werden, da diese Einrichtungen im Widerspruch zu dem bestehenden Image des Stadtteils stehen und eine Destabilisierung der sozial stabilen Bewohnerstrukturen entgegengewirkt werden soll. Zudem treten im Zusammenhang mit Prostitutionsbetrieben regelmäßig negative Begleiterscheinungen, wie nächtlicher Lärm, Störungen des Stadtbildes durch mangelhafte Gestaltung der baulichen Anlagen (vermauerte oder verklebte Schaufenster in den Erdgeschosszonen) und Verschmutzungen der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen auf.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind damit in ihren städtebaulichen Auswirkungen mit den Vergnügungsstätten vergleichbar. Ebenso wäre bei einer Häufung ein „Trading-Down-Effekt“ zu befürchten. Der Ausschluss betrifft auch die Wohnungsprostitution.

Die Stadt Chemnitz hat seit Mitte der 1990er Jahre mit einem erheblichen finanziellen Aufwand und unter Zuhilfenahme der Förderprogramme der städtebaulichen Erneuerung die die Innenstadt umgebenden Gründerzeitviertel weitgehend saniert. Der Kaßberg hat sich in der Folge zu einem sehr gefragten Wohngebiet entwickelt. Die in Chemnitz feststellbare Zunahme der Wohnungsprostitution kann jedoch dazu führen, dass die Erfolge der Sanierung beeinträchtigt werden und städtebauliche Missstände entstehen. Anwohnerbeschwerden, die auf massive Häufungen von bordellartigen Betrieben in einzelnen Straßenabschnitten oder dominantes Auftreten der Betriebe aufmerksam machen, liegen vor.

Die Gründerzeitviertel um die Innenstadt, auch der Kaßberg, sind im Städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Chemnitz (SEKo) als besonderer Entwicklungsschwerpunkt benannt. Auch nach Aufhebung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete sind diese Gebiete überwiegend Bestandteil des aktuellen Stadtumbaugebietes mit dem Schwerpunkt der Aufwertung. Die Bewahrung der erreichten Qualitäten der Quartiersentwicklung soll mit dieser textlichen Festsetzung erreicht werden. In Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gemäß § 4a BauNVO ist Prostitution, wie immer sie als „gewerbliche Tätigkeit“ in Erscheinung treten mag, generell unzulässig. Die Festsetzung wurde daher mit dem Ziel einer besonderen Anstoßwirkung aufgenommen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### 7.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 wird die für ein Besonders Wohngebiet höchstzulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Eine Grundflächenzahl von 0,6 berücksichtigt die gründerzeitliche Karreestruktur und den gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet erhöhten Flächenbedarf des Besonderen Wohngebietes. Die Grundflächenzahl entspricht dem Überbauungsgrad in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

In vielen Karrees sind Innenhöfe mit Stellplätzen überbaut worden. Das Maß der Überbauung liegt in vielen Karrees bei einer GRZ zwischen 0,5 und 0,6. In wenigen Karrees liegt die GRZ oberhalb von 0,7. In den meisten Fällen beruht die hohe Versiegelung auf der Anlage von oberirdischen Stellplätzen oder Garagenanlagen. Wintergärten oder Terrassen tragen dagegen nur in einem verschwindend geringen Maße zur festgestellten Versiegelung bei.

Bei einer Karreebebauung ist die Grundstücksfläche des Eckgrundstücks oft kleiner als die Grundfläche der übrigen Grundstücke eines Karrees. Um diesen Nachteil zu kompensieren und eine Anpassung an die Bebauung der Nachbargrundstücke zu gewährleisten, wird für diese Grundstücke durch die Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Grundflächenzahl von 0,7 eine etwas höhere Ausnutzung ermöglicht.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 wird für Stellplätze und Tiefgaragen nicht zugelassen, um eine weitere Versiegelung des Gebietes zu vermeiden und eine wohnbezogene

Nutzung und den Aufenthalt zu sichern. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur für Zuwegungen und Nebenanlagen zulässig. Zuwegungen und die zulässigen Nebenanlagen, Kinderspielplätze und Stellplätze für Mülltonnen, sind notwendiger Bestandteil für eine funktionierende Wohnnutzung. Insbesondere bei vielen kleineren Flurstücken wird bereits durch das Hauptgebäude eine GRZ von 0,4 erreicht. Daher soll die Möglichkeit bestehen, auch bei einer geringfügigen Überschreitung der zulässigen GRZ, Hauszugänge, Spielplätze oder Müllcontainer zu errichten. Letztere können im Bestand nicht immer im Haus untergebracht werden.

Über die Definition einer Grundflächenzahl ist in einem Gründerzeitgebiet die tatsächliche Überbauung eines Grundstücks nur sehr eingeschränkt zu bestimmen. Die Annahme einer durchgehenden Überbauung von 60% des Grundstücks würde nicht die erheblichen Unterschiede in der Größe der Grundstücke berücksichtigen. Über die Grundflächenzahl ist keine bestimmte Bebauungsstruktur ableitbar. Ebenso ist die Qualität eines Wohngebietes nicht aus der Angabe der Grundflächenzahl zu ermitteln. Hierzu bedarf es ergänzender Festsetzungen, wie die Ausweisung von Baufeldern.

Quartiere, die in offener Bauweise errichtet wurden, weisen gegenüber der geschlossenen Karreebebauung in der Regel eine niedrigere Grundflächenzahl auf. Stadtvillen oder sonstige Solitäre nehmen meist eine geringere Fläche des Baugrundstückes in Anspruch. Die Versiegelung des Baugrundstückes unterschreitet vielfach eine GRZ von 0,4. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 für diese Quartiere orientiert sich am vorgefundenen überwiegenden Bestand und unterschreitet die in einem Besonderen Wohngebiet höchstzulässige GRZ von 0,6 mit dem Ziel, das vorgefundene Verhältnis von Bebauung und Freifläche zu bewahren. Im Zuge der Sanierung oder der Neubebauung wurden auf Stadtvillengrundstücken in vielen Fällen große Stellplatzanlagen errichtet. In einigen Fällen wurde der Grünbestand fast vollständig verdrängt. Ursächlich ist eine zumindest teilweise Inanspruchnahme der Gebäude durch Büros, welche einen Bedarf an Kundenstellplätzen haben.

Die Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ von 0,4 um 0,1 für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 berücksichtigt diese Entwicklung, schränkt jedoch gleichzeitig eine unverhältnismäßige Nutzung durch Stellplatzanlagen ein.

### **7.2.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Das Verhältnis von überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird durch eine Festsetzung der Baufelder definiert. Ziel der Festsetzung ist die Vorgabe einer städtebaulichen Grundstruktur, der Blockrandbebauung, für die Entwicklung des Plangebietes. Baufelder werden mittels Baulinien, auf denen gebaut werden muss, und Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, festgesetzt. Sie umschließen Baufelder, innerhalb derer die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig ist.

Für den Kaßberg wird im Regelfall eine Baulinie zur Straßenseite festgesetzt. Sie bestimmt die genaue Position der Baukörper im Verhältnis zum Straßenraum. Die Festsetzung berücksichtigt den überwiegenden denkmalgeschützten baulichen Bestand und erfolgt in der Absicht zwingend eine Blockrandbebauung vorzugeben. Baugrenzen umschließen im Regelfall die Blockinnenbereiche meist in einem Abstand 2m vom Gebäudebestand. Sie begrenzen die maximale Tiefenentwicklung des Gebäudes. Da im Bereich des Hofes auf Grund heutiger Nutzungsansprüche die Errichtung von Balkonen, Terrassen und Aufzügen zu berücksichtigen ist, soll der Bebauungsplan einen entsprechenden Entwicklungsspielraum zulassen.

Für Quartiere, die in offener Bauweise errichtet wurden, wird die Position des Baukörpers ebenfalls durch eine Baulinie bestimmt. Die Festsetzung berücksichtigt auch hier den überwiegend denkmalgeschützten baulichen Bestand und den vorgefundenen einheitlichen Abstand der Baukörper zum Straßenraum. Die zulässige Gebäudetiefe und die Stellung des Gebäudes im Verhältnis zum Nachbargrundstück werden durch Baugrenzen definiert. Die Größe der Baufelder ist auf den baulichen Bestand abgestimmt.

Bestandteil des besonderen Wohngebietes Kaßberg sind die vorhandenen Läden und Gewerbebetriebe. Dem Bestand und der weiteren Ansiedlung soll ein entsprechender Nutzungsrahmen eingeräumt werden. Daher sollen Freisitzen für Gastronomie-, Bäckerei- und

Fleischereibetriebe und von Aufstellflächen für Läden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche ausnahmsweise zulässig sein. Die Zulässigkeit wird begrenzt auf die Teilfläche, die sich vor dem Betrieb oder dem Geschäft befindet.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird um eine zweite hintere Baugrenze für Tiefgaragen und Stellplätze ergänzt. Diese Baugrenze ermöglicht die Unterbauung des Grundstückes durch eine Tiefgarage, insbesondere als Fortsetzung des Kellergeschosses des Gebäudes und die Errichtung von Stellplätzen. Bei einer Kombination von GRZ und rückwärtiger Baugrenze gilt grundsätzlich immer die jeweils limitierende Festsetzung. Eine solche Regelung ist daher insbesondere für Gebiete mit nicht einheitlichen Grundstückszuschnitten und -größen geeignet. Gerade bei großen Grundstücken kann so die Versiegelung begrenzt werden. Eine GRZ von 0,6 wird bei größeren Grundstücken daher oft nicht erreicht. Nicht vorgesehen ist eine Übernahme der bestehenden Stellplatzgrößen. Für bereits errichtete Stellplatzanlagen muss rechtlich der Bestandsschutz berücksichtigt werden.

In Quartieren, die in offener Bauweise errichtet wurden, wird die zweite Baugrenze für Tiefgaragen und Stellplätze teilweise individuell festgesetzt. Die Ausweisung der Fläche berücksichtigt die bereits vorgefundenen Stellplatzanlagen seitlich zum Hauptbaukörper oder rückwärtig in einer bestimmten Lage des Grundstückes und vermeidet eine Inanspruchnahme begrünter Grundstücksflächen. Die Ausweisung der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen bleibt oft hinter dem vorgefundenen Bestand zurück, da auf mehreren Grundstücken im Verhältnis zum Hauptbaukörper sehr große Stellplatzanlagen errichtet wurden. Diese Regelung entspricht dem Ziel, die Zahl der Stellplätze auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.

Von der Festsetzung über eine zweite hintere oder seitliche Baugrenze werden die Teile der in offener oder geschlossenen Bebauung errichteten Karrees ausgenommen, die einen weitgehend unversiegelten und nicht durch Stellplätze oder Garagen überformten Innen- oder Seitenbereich aufweisen. Diese Flächen weisen auf Grund ihres Grünbestandes ein erhöhtes Konfliktpotential auf. Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze im rückwärtigen oder seitlichen Bereich des Grundstückes sind in diesen Teilflächen unzulässig. Sie sind in den Vorgärten grundsätzlich unzulässig. Mit dieser Regelung soll die bestehende Gliederung der Grundstücke des jeweiligen Karrees in der Abfolge – Vorgartenzone – Gebäude – Garten – gefestigt werden. Dieses Ordnungsprinzip ist gleichermaßen für Karrees, die ganz oder überwiegend in offener Bauweise errichtet wurden.

Dort, wo die gründerzeitliche Bebauung durch eine Zeilenbebauung der fünfziger und sechziger Jahre ergänzt wurde, wird eine zweite Baugrenze in Orientierung an bestehenden Stellplatzanlagen oder in Bezug zum Hauptbaukörper eingeordnet, sofern keine Konflikte zum vorhandenen Grünbestand bestehen. Für die Zeilenbebauung entlang der Andréstraße wird daher keine zweite Baugrenze ermöglicht.

### **7.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen**

Auf Grund der störenden Wirkung, die von einer großen Anzahl parkender Fahrzeuge auf den Stadtraum ausgeht, und der fehlenden Raumkapazitäten, sind Stellplätze im Plangebiet möglichst in Tiefgaragen unterzubringen.

Garagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen, um eine Verdichtung des rückwärtigen Grundstückes und damit eine Prägung durch eine Garagenanlage zu vermeiden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden eigenständige Garagenanlagen nicht zugelassen. Solche Anlagen unterbrechen regelmäßig den einheitlichen Eindruck, den eine geschlossene Blockrandbebauung vermittelt und entfalten die Wirkung eines Fremdkörpers auf die umgebende Bebauung. Sie sind daher entsprechend der Festsetzung nur als Bestandteil des Hauptgebäudes zulässig. Die Vorgabe einer Einordnung rückwärtig zur Straße und die Begrenzung der Größe dienen der Vermeidung eines Erscheinungsbildes, welches durch Garagengeschosse geprägt wird. Eine Bebauung mit einem Parkhaus ist hingegen zulässig. Unterstellt wird dabei, dass ein Parkhaus als eigenständiger Baukörper, dessen Errichtung an die Vorgaben zur Bestimmung der Traufhöhe gebunden ist, bei entsprechender Gestaltung keine negative Wirkung entfaltet. Eingeschätzt wird, dass Parkhäuser zur Lückenschließung und insbesondere für Eckgrundstücke geeignet sind. Carports werden im Plangebiet generell ausgeschlossen. Sie haben dieselben

negativen Auswirkungen auf den Blockinnenbereich wie Garagen und bieten nicht die Möglichkeit einer Integration in ein Wohngebäude oder einer Höhenentwicklung vergleichbar einem Parkhaus.

Mit der Festsetzung weitgehenden Ausschluss von oberirdischen Garagen und dem generellen Ausschluss von Carports wird zugleich ein sparsamer und wirtschaftlicher Umgang mit den vorhandenen Flächen ermöglicht, da durch die unterirdischen Tiefgaragengeschosse die oberirdisch bebauten Flächen effizient ausgenutzt werden.

Als Nebenanlagen sind Kinderspielplätze und Stellplätze für Mülltonnen zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig. In den Baugebieten sind damit auch Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, auf Grund ihres störenden Charakters ausgeschlossen.

### **7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **7.3.1 Versiegelungsbeschränkung für Stellplätze und ihr Begrünung**

Stellplätze sollen unter Hinweis auf § 1a Abs. 1 BauGB und § 8 Abs. 1 SächsBO teilversiegelt (d. h. mind. 30 % unversiegeltem Stellplatzanteil) angelegt werden und mit Sträuchern gegenüber angrenzenden Nutzungen gestalterisch eingegrünt werden. Die Festsetzung hat sowohl eine ökologische als auch eine gestalterische Komponente.

#### **7.3.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Vorgartenflächen und grüne Innenhöfe sind wichtige Gestaltungs- und Strukturelemente gründerzeitlicher Wohngebiete und gehören untrennbar zum Ordnungsprinzip der Blockrandbebauung des Stadtteils Kaßberg. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Erhaltung und Wiederherstellung der gebietstypischen Gestaltungselemente der vorhandenen Vorgartenflächen, der nicht über- oder unterbaubaren Grundstücksflächen in den Karreeinnenbereichen und auf die Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen. Vorrangig geht es dabei um die städtebauliche Gestaltung dieses Gründerzeitgebietes. Neben den Gestaltungsaufgaben entstehen positive Effekte für ein gesundes Wohnumfeld.

Das Verhältnis von einem großkronigen Laubbaum je fünf Stellplätzen resultiert fachlich aus der Kronenfläche und der damit verbunden Schattenwirkung auf die versiegelten Flächen, die ein erwachsener Laubbaum bilden kann und stellt eine in den Planungen der Stadt Chemnitz allgemein übliche Anforderung dar.

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss genommen werden, ohne dass dabei die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Bauherren allzu stark eingeengt wird. Die Festsetzungen zur Dachform, zu den Nebenanlagen und Einfriedungen sollen der Ortsbildpflege dienen und dazu beitragen, dass potentielle Neubauten einen einheitlichen Charakter mit einer aufeinander abgestimmten Bebauung erhalten.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Satzung der Stadt Chemnitz zum Schutz des Denkmalbereichs Kaßberg, in Kraft seit 26.03.1991. Auch diesem Aspekt tragen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Rechnung.

### **8.1 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sollen mit einer Schicht aus Erd-/ Mutterboden zu überdeckt und begrünt werden, um trotz der Unterbauung des Grundstücks einen Innenhof herzustellen, welcher einem Wohngebiet angemessen ist. Ziel ist die Schaffung von Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Gebäudes. Für

Terrassen und Wintergärten, die in der Regel im Anschluss an das Haus errichtet werden, wurde eine Ausnahme festgesetzt. Die Höhe der Überdeckung ermöglicht neben Rasen auch die Bepflanzung mit Büschen.

Sichtbare Seitenwände werden für Tiefgaragen ausgeschlossen, um eine Auseinandersetzung mit der Topografie des Grundstückes – auch im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken – sicher zu stellen. Dieses soll ebenso durch den Bezug auf das Höhenniveau des Nachbargrundstücks gewährleistet werden.

## **8.2 Dachgestaltung, Traufhöhe**

Die Traufe hat als Übergang zwischen der Wand und dem Dach eine wichtige Bedeutung für das Erscheinungsbild und die Proportion eines Gebäudes und die Prägung des Straßenbildes durch die Dachlandschaft. Um einen harmonischen Übergang zwischen Neubebauungen und der vorhandenen Bebauung zu schaffen und eine bauliche Dominanz zu vermeiden, dürfen Neubebauungen die Traufhöhe des höheren benachbarten Gebäudes nicht überschreiten. Im Falle von Lückenschließungen zwischen unterschiedlichen Traufhöhen beider Nachbargebäude ist die Traufe des Neubaus zwischen den angrenzenden Gebäuden zu vermitteln. Beträgt die Höhendifferenz mehr als ein Geschoss, ist die Traufe des höheren Nachbargebäudes aufzunehmen. Diese Höhe ist um die sich aus dem Straßengefälle ergebende Höhe in der Mitte des Grundstückes oder der Grundstücke in einer Baulücke zu reduzieren.

Mit dieser Regelung wird die Höhenentwicklung definiert und eine Orientierung am Bestand vorgegeben. Die Festsetzung berücksichtigt, dass viele Straßenzüge ein Gefälle aufweisen und die vorhandene Bebauung diesem folgt. Besteht ein erheblicher Höhenunterschied zwischen den an eine Baulücke angrenzenden Gebäuden, soll sich die Lückenbebauung am höheren Gebäude orientieren. Eine Vermittlung zwischen mehreren Geschossen soll nicht erfolgen. Das Argument der gegenüber einem Gebäude der Gründerzeit geringeren üblichen Geschosshöhe eines heutigen standardisierten Gebäudes und die Auswirkung auf die Höhenentwicklung des Gebäudes sollen unberücksichtigt bleiben. Die Festsetzungen für die Dachgestaltung gelten auch für Parkhäuser.

Bei der Bebauung von Baulücken sind Flachdächer und Staffelgeschosse unzulässig, wenn beide benachbarten Gebäude geneigte Dächer haben und die Zeile eines Karrees ansonsten geschlossen ist. Bei einer nahezu geschlossenen Häuserzeile, die einheitlich mit Sattel- oder Mansarddächern bebaut ist, entfaltet ein Haus mit einem Flachdach und einem Staffelgeschoss die Wirkung eines Fremdkörpers, welcher als untergeordneter Einzelbaukörper gegenüber der umgebenden Bebauung keine eigenständige Prägung entfaltet. Im Falle einer einzelnen Baulücke soll daher die Orientierung an der Dachform der Nachbarhäuser zum Maßstab genommen werden.

Staffelschosse, die an geneigte Dächer grenzen und über die Giebelfläche des angrenzenden Gebäudes auskragen, wirken gegenüber einem geneigten Dach deutlich überdimensioniert und massiv. Sie sollen daher bündig an die Giebelfläche des angrenzenden Gebäudes anschließen.

## **8.3 Einfriedungen und Stützwände**

Mit der Grundstückseinfriedung wird die Abgrenzung bzw. der Wechsel vom öffentlichen Raum zur privaten Grundstücksfläche markiert. Die Regelung zur Gestaltung der Grundstückseinfriedung, dient der Schaffung eines aufeinander abgestimmten Erscheinungsbildes und der Einbindung des Wohngrundstücks in den städtischen Raum. Die Festsetzung tragen insbesondere dazu bei, den Charakter eines begrünten Vorgartens zu unterstützen und massive bauliche Anlagen zu vermeiden. Die Vorgabe von Laubgehölzhecken und Metallzäunen erfolgt ferner in Anlehnung an die historischen Grundstückseinfriedungen. Als für den Kaßberg untypische Einfriedung werden Gabionen ausgeschlossen.

Um auch für das im Wohngebiet erforderliche Zubehör wie Müllbehälter eine ansehnliche Optik im Straßenbild und im Freibereich zu erreichen, wird festgesetzt, dass diese außerhalb von Gebäuden straßenseitig und zu mindestens einer Seite daran anschließend abzuschirmen sind. Mülleinhausungen sind als Hecken oder als Rankgerüste in Kombination mit Klettergehölzen zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,5 m und Rankgerüste bis zu einer Höhe von 1,5 m

zulässig. Die Streben des Gerüsts dürfen einen Querschnitt 1 cm nicht überschreiten. Eine Überdachung ist unzulässig.

Mit der Regelung zur Einfriedung von Stellplätzen durch Laubgehölzhecken soll ein naturnahes Gestaltungselement zur Abgrenzung zum Garten oder Gebäude vorgegeben werden. Massive bauliche Anlagen sollen vermieden werden.

Über den Ausschluss von Stützwänden mit sichtbarem Mauerwerk oder Beton in Folge von Aufschüttungen oder Abgrabungen zum Nachbargrundstück soll eine Topographie der Freiflächen ermöglicht werden, die sich an einem naturnahen Eindruck orientiert. Eine überzogene Einebnung mit dem Ergebnis von Abtreppungen zu Nachbargrundstücken soll vermieden werden.

#### **8.4 Vorgartengestaltung**

Über die Regelungen zu Einfriedungen hinausgehend soll mit der Gestaltungsvorgabe für den Vorgarten ein Akzent gesetzt werden, welcher über reine bauordnungsrechtliche Anforderung zur Begrünung hinausgeht und sich an der historischen Vorgartengestaltung orientiert.

#### **8.5 Freisitze und Aufstellflächen**

Mit der Festsetzung der Zulässigkeit von Freisitzen und Aufstellflächen in Verbindung mit Läden und Gewerbebetrieben im Vorgartenbereich werden einige wenige Auflagen zur Gestaltung verbunden. Sie sollen dazu beitragen, dass sich die Nutzungen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Vorgartens einfügen und den Gesamteindruck eines Gebäudes mit einer in der Regel gegliederten Fassade und einem Vorgarten, welcher das Grundstück zur Straße präsentiert, nicht wesentlich beeinträchtigen. Mittels der Festsetzungen soll eine gewisse Zurückhaltung der ausgeübten Nutzung gegenüber dem bestehenden Erscheinungsbild gewährleistet werden.

### **9. Nachrichtliche Übernahme Denkmalschutz**

Die Eintragungen in der Denkmalschutzliste des Landes Sachsen wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Damit wird der Anstoßwirkung, die eine solche Eintragung zu erfüllen hat, entsprochen. Die über den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen nicht die Vorgaben und Regelungen, die sich aus den Anforderungen des Denkmalschutzes ergeben.

Auf Grund der Vielzahl der eingetragenen Gebäude in die Denkmalschutzliste wird auf eine Einzeldarstellung verzichtet. Die näheren Bestimmungen, die sich aus der Eintragung eines Denkmals ergeben werden durch die zuständige Behörde aufgezeigt.

### **10. Kosten**

Der Stadt Chemnitz entstehen durch den Bebauungsplan keine Folgekosten. Der Bebauungsplan dient nicht der Vorbereitung konkreter Investitionen der öffentlichen Hand.

### **11. Hinweise**

Im Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen (DIGROK) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter der Nummer 1190004 eingetragen. Im Geltungsbereich befinden sich lt. DIGROK Brachflächen (Brachen aus KWIS) an der Limbacher Straße / Ecke Kanzlerstraße, Kanzlerstr. 66 und 68, Leonhardstr. 3 und 3a, Weststraße / Ecke Kanzlerstr. sowie Agricolastr. 11. Außerdem sind Flächen aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) verzeichnet. Dies betrifft Tankbehälter nördlich vom Gelände der Gebrüder-Grimm-Schule, zwei Karrees nördlich vom Andréplatz (Fuhrpark mit Garagen / ehem. Tankstelle bzw. ehemaliger Betriebshof VEB Taxi) sowie eine Fläche Limbacher Str. / Ecke Kanzlerstr.

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen zum größten Teil in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Hinweise zum

Radonschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen bereits enthalten. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine rechtlichen Bedenken, aufgrund geänderter Gesetzeslage, bestehen jedoch neue Hinweise und Anforderungen, die beachtet werden sollen.

Darauf hingewiesen wird, dass seit dem 31.12.2018 die neue Strahlenschutzgesetzgebung, in Kraft getreten ist, welche insbesondere für den Bereich der radioaktiven Altlasten neue Regelungen enthält. Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon. Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon – 222 - Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq / m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon – 222 - Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq / m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein.

Der GeoSN weist darauf hin, dass sich im Plangebiet die Höhenfestpunkte (HP) 5143 9 03400 und 5143 9 03410 befinden. Die Festpunkte sind grundsätzlich zu erhalten. Besteht die Gefahr, dass sie beeinträchtigt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass sie durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden. Schutzmaßnahmen, die ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen, sind mit uns vorab zu besprechen. Alle Aspekte Ihres Vorhabens, die diesen Prämissen potenziell widersprechen, sind während der Planungsphase mit uns abzustimmen.

Rechtsgrundlage für diese Verfügung sind die Festlegungen in § 6 Abs. 1 u. 2 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 482).

Zu jedem Bauantrag sind vom Antragsteller ein Vermessungsplan mit Baumbestand und ein Freiflächenplan / Außenanlagenplan vorzulegen.

Soweit das Plangebiet zum Denkmalschutzgebiet Kaßberg gehört, unterliegen die Entscheidungen bei dem Gehölzbestand, für den dieser Bebauungsplan keine Festsetzung trifft, dem Denkmalschutzgesetz in Anlehnung an die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz i. V. m. § 19 Abs. 2 SächsNatSchG.

Jegliche Eingriffe in die Kronen-, Stamm- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume sind auszuschließen. Bei Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich gemäß DIN 18920 in Verbindung mit der RAS LP4 vorzusehen.

Für Straßenbäume trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz und Erhalt der Straßenbäume bei jeder Planung, Bautätigkeit und Nutzung der

Grundstücke zu gewährleisten sind. Im Baugenehmigungsverfahren sind der Schutz und Erhalt dieser Bäume nachzuweisen.

Gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz besteht eine Meldepflicht von Bodenfunden.