



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13/06 Wohnbebauung an der Ulmenstraße

1. Änderung

Begründung

Fassung vom: 0 | U | 2019

ap-zwo Grundbesitz GmbH
Am Schweizerhaus 14
09353 Oberlungwitz

Dipl.- Ing. K. Götze
Steinstraße 2
09337 Bernsdorf

Stadtplanungsamt
Technisches Rathaus
Friedensplatz 1
09111 Chemnitz

Inhaltsverzeichnis

Grundlagen	4
1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
1.1 Verfahren, Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	4
1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	5
1.3 Naturraum, Landschaftsbild, Erholung, Geologie, Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften, Kultur- und Sachgüter.....	5
1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes	14
1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung.....	15
1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	16
1.7 Altlasten/Kampfmittel/Altbergbau/Radon/Denkmalschutz.....	16
1.8 Plangrundlage	19
2. Höherrangige und überörtliche Planungen	19
2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	19
2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	21
3. Planungsanlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ..	23
Städtebauliche Planung	25
4. Planinhalt	25
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	25
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	25
4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	26
4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ..	26
4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	26
4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	27
4.7 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).....	29
4.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	29
4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	29
4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. § 23a und 24 BauGB).....	30
4.11 Grünordnung	32
4.11.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	32
4.11.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	33
4.11.3 Festsetzungen zu Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	35
4.12 Altlasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	36
4.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	37

4.14	Nutzungsverträglichkeiten	38
4.15	Flächenbilanz	38
5.	Erschließung.....	38
5.1	Verkehrerschließung	38
5.2	Abwasserentsorgung	39
5.3	Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Fernwärme, Fernmeldeeinrichtungen, Abfallentsorgung	39
5.4	Brandschutz	41
6.	Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	42
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	42
6.1.1	Boden, Natur und Landschaft.....	42
6.1.2	Artenschutz	45
6.1.3	Immissionsschutz	46
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr	47
6.3	Auswirkungen auf den Bestand.....	47

Anhang

Gestaltungsplan M 1 : 500 von März 2019

Grundlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1 Verfahren, Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Mit dem Planverfahren soll der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13/06 Wohnbebauung an der Ulmenstraße geändert werden. Der am 24.09.2014 per Satzung beschlossene und seit 17.12.2014 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasste das Flurstück 3719 (zwischenzeitlich geteilt in 3719/1 und 3719/2), Gemarkung Chemnitz. Festgesetzt wurde ein allgemeines Wohngebiet, in dem in offener Bauweise zwei- bis drei- bzw. zwei- bis viergeschossige Wohngebäude errichtet werden dürfen. Im WA 1 (Flurstück 3719/2, Gemarkung Chemnitz) wurde zwischenzeitlich ein 4-geschossiges Wohngebäude realisiert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist der Bereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Im März 2017 stellte die ap-zwo Grundbesitz GmbH den Antrag zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13/06. Der wirtschaftliche und kulturelle Aufschwung und das derzeit anhaltende positive Wachstum der Stadt Chemnitz spiegeln sich auch in der Nachfrage nach Wohnungen in adäquaten Wohnformen wieder. Dieser Nachfrage soll mit Bereitstellung von Wohnungen in modernen Stadthäusern Rechnung getragen werden. Der als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Ulmenstraße ist mit seinen Festsetzungen vorrangig auf die Errichtung von Eigenheimen im innenstadtnahen Bereich ausgerichtet, lediglich unmittelbar an der Ulmenstraße ist die Errichtung eines Stadtwohnhauses möglich. Dieses Wohnhaus wurde bereits errichtet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen nunmehr auf die geplante Errichtung von mehrgeschossigen Stadthäusern auch im Anschluss an das Flurstück 3719/2 auf dem Flurstück 3719/1 (ehemals ungeteilt als Grundstück 3719 geführt) geändert werden. In diesem Zusammenhang ergab sich auch jetzt die Möglichkeit zur Neueinordnung der Privatstraße auf dem südlich angrenzenden Flurstück 3749, da auch auf diesem Grundstück eine Wohnbebauung (nach aktueller Ideenskizze ca. 120 bis 140 Wohneinheiten in bis zu sieben mehrgeschossigen Wohnhäusern) entwickelt werden soll. Die Nutzung dieser Privatstraße wird rechtlich zwischen dem Eigentümer des Flurstückes 3749 und der ap-zwo Grundbesitz geregelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll hinsichtlich der Verkehrserschließung ebenfalls geändert werden und eine Teilfläche des Flurstücks Chemnitz 3749 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen werden.

Diese Teilfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Bestandteil einer Sonstigen bedeutsamen Grünfläche dargestellt.

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

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen vor, das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von

der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

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

Das Plangebiet befindet sich in zwei Kilometern Entfernung westlich des Stadtzentrums im Chemnitzer Stadtteil Kaßberg und umfasst vollständig die Flurstücke 3719/1 und 3719/2 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 3749 der Gemarkung Chemnitz mit einer Fläche von 5.309 m². Das Plangebiet wird begrenzt:

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

1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücke 3719/2 und 3719/1 (ehemals ungeteilt als Grundstück 3719 geführt) der Gemarkung Kaßberg.

Auf Grund der geänderten Verkehrserschließung werden zusätzlich 569 m² des südlich angrenzenden Flurstückes 3749 in den neuen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

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

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

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte eine Aktualisierung des Grünordnerischen Fachbeitrages mit Stand vom November 2017 und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit Stand vom Oktober 2017.

a) *Naturraum, Landschaftsbild und Erholung*

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

Die städtische Situation unmittelbar um das Areal wird bestimmt durch gegenwärtig in Umnutzung zum Loftwohnen befindliche ehemals gewerbliche Bebauung südlich und Wohnbebauung in Blockbauweise nördlich. In deren nordwestlicher Umgebung besticht der Stadtteil Kaßberg jedoch durch seine gut erhaltenen Gebäude der Gründerzeit und des Jugendstils. Ein weiteres landschaftlich auffallendes Gebiet befindet sich kaum 100 m südlich am Fuße des Berges. Dieses wird durch den Kappelbach sowie das modern gestaltete Industriemuseum geprägt. Entlang des Kappelbaches, östlich der Ulmenstraße befindet sich derzeit eine Gewerbebebauung in Umsetzung. Westlich grenzen Erholungsgärten und in deren Anschluss mehrere Kleingartenanlagen an das Planareal an.

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

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

Das Gebiet erfuhr in den vergangenen Jahren eine intensive Umprägung durch die einsetzenden Baumaßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes 13/06. Im östlichen Geltungsbereich, auf dem Grundstück 3719/2, wurde entsprechend der Planung ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus errichtet. Das nähere Umfeld wurde durch Baustelleneinrichtungen sowie Materialzwischenlagerungen beansprucht. Nach der Fertigstellung des Gebäudes ist jedoch die Herrichtung der Freianlagen in dem Grundstück als gestaltete Außenanlagen noch in diesem Jahr absehbar.

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

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

Das Grundstück 3749, auf dem der Erweiterungsbereich der Verkehrsfläche maßgeblich gelegen ist, wird im nördlichen Bereich auf einer Breite von ca. 20 m als sonstige bedeutsame Grünfläche (für einen Biotopverbund) im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Erst südlich dieser Grünfläche schließen sich gemischte Bauflächen an.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches greift direkt in eine dicht bewachsene Grünstruktur ein, welche die nördliche Hangkante des Kappelbaches von Richtung West nach Ost fortsetzt. Als Entwicklungsziel ergänzt der Landschaftsplan für diesen Bereich die Zweckbestimmung „Vernetzung von Freiflächen zur Entwicklung funktionsfähiger Grünzüge“. Die Flächen des bereits im Februar 2013 entfernten ruderalen Gehölzaufwuchses auf den Grundstücken 3719/1 und 3719/2 wurden für die Baumaßnahme beansprucht, teilweise abgeschoben bzw. nicht benötigte Areale kontinuierlich gemäht.

Lärm

Die Ulmenstraße ist durch ihre Steigung sowie ihrem schlechten Zustand eine bedeutsame Quelle von Lärm, wodurch es zu Beeinträchtigungen kommen kann.

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

Zusammenfassung

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

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

Die vorhandenen Hecken am Südrand des Plangebietes haben als Teil des zusammenhängenden Grünbestandes in der Nähe des Kappelbaches, der Kleingartenanlage sowie des geplanten Wohngebietes an der Ulmenstraße allgemeine Funktionen für die Durchgrünung des Stadtteils.

Insgesamt liegt eine **mittlere Bedeutung, aber geringe Empfindlichkeit** des Schutzgutes vor. Für den Erweiterungsbereich liegt jedoch eine **höhere Empfindlichkeit** vor.

b) Geologie und Boden

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

Die Bodenübersichtskarte Sachsen (M 1:400.000) zeigt einen Hanglehm-/Hangschlufflehm-Staugley als Leitbodentyp. Es treten Hanglehm-Braunerde-Staugleye, Hangton-Staugleye und Kieslehm-Braunerde-Staugleye als Begleitböden auf. Als Substrate kommen naturbürtig meist lössbeeinflusste Fließerden vor.

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

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

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

Der Erweiterungsbereich besitzt einen gleichen Ausgangszustand wie das ursprüngliche Plangebiet als mit Hanglehm überlagertes Rotliegendes.

Ausführungen zu den Altlastenverdachtsflächen sind in Pkt. 1.7 enthalten.

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

Biotische Lebensraumfunktion/naturnahe Böden

Es handelt sich bei der Fläche vor allem um Sukzessions- und Ruderalflächen, die nicht gemäht werden sowie um versiegelte Teilflächen. Der Grad der Teilversiegelung durch Schotter und Aufschüttungsmaterial liegt bei etwa 40 % der Gesamtfläche.

Der Erweiterungsbereich ist als Teil der zusammenhängenden Grünstrukturen auf dem Grundstück 3749 Teil dieses anthropogen entstanden Sekundärbiotops.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung eines Großteils der Böden (Auffüllungen, Teilversiegelung, Baumateriallagerung) ist ihre Bedeutung für die Naturschutzfunktion (biotischer Lebensraum) insgesamt als **gering** einzuschätzen.

Funktion im Wasserhaushalt

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

Archivfunktion

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

Natürliche Ertragsfunktion

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

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

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

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

c) Wasser

Oberflächengewässer

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

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird südlich des Wohngebietes anschließend an Pflanzflächen eine Querung durch die geplante Verkehrsfläche geschaffen. Infolge der Ent-

wässerung der Privatstraße nach den Regeln der Technik entsteht eine Unterbrechung des effektiven Oberflächenabflusses.

Grundwasser

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

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

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

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

- Grundwasserneubildungsrate/Geschütztheitsgrad des Grundwassers,
- Wasserschutzgebiete.

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

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

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

d) *Klima/Luft*

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

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

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

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

Für den Erweiterungsbereich sind keine Änderungen der Situation zu erkennen, dieser entspricht dem nördlich gelegenen Plangebiet des Bebauungsplanes 13/06. Die Grünstrukturen des Erweiterungsbereiches können durch die günstige Verdunstung von Niederschlägen aufgrund des Bewuchses mit Gehölzen positiv zum Lokalklima beitragen.

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

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

e) Arten- und Lebensgemeinschaften

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde unter der Prämisse der Anpassung des Artenschutzrechtlichen Gutachtens aufgestellt.

Innerhalb des Artenschutzfachbeitrages i. V. m. der 1. Änderung wird dargestellt, inwieweit bezüglich des Vorhabens gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen wird, Verbotstatbestände durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können oder Ausnahme- beziehungsweise Befreiungsmöglichkeiten gemäß BNatSchG zu prüfen sind.

Es fanden zwei Begehungen des Areals am 04.03.2013 und am 16.04.2013 statt. Die bereits im Verfahren 2013/2014 durchgeführten zwei Begehungen wurden entsprechend der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde um zwei weitere im Jahr 2017 erweitert.

Die genauen Ergebnisse können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Stand vom 31.07.2013 bzw. der 1. Änderung von Oktober 2017 entnommen werden.

Fauna

Auch für den Erweiterungsbereich ist von dem gleichen Artenvorkommen auszugehen, wie dies vom Gutachten aus dem Jahr 2013 beschrieben wurde. Bei den genannten Begehungen wurden folgende Arten im Untersuchungsgebiet (UG) nachgewiesen:

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

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

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

Der durch die Erweiterung der Privatstraße A zu beseitigende Vegetationsbestand (Bäume und Sträucher) kann insbesondere für in Gebüsch brütende Arten geeignete Niststrukturen beherbergen. Keine der in ihrer Anwesenheit bestätigten Arten gelten jedoch innerhalb Sachsens als gefährdet.

Flora

Potentielle natürliche Vegetation

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

Biotope

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

Eine Besonderheit des Bebauungsplangebietes ist, dass in Verlängerung entlang der Ahornstraße eine Grünverbindung in westlicher Richtung verläuft. Diese besitzt eine hohe Relevanz für das Schutzgut. Deren weitere Funktionsfähigkeit muss gewährleistet und eine fachlich sinnvolle Einbindung erfolgen.

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

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

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

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

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

Bei den stockenden Gehölzen der im Bestands- und Konfliktplan dargestellten Hecke in der pf3-Fläche handelt es sich um ca. 2 bis 3 jährige *Rhus typhina* (Essigbaum), einen invasiven Neophyt (dieser sollte aus Naturschutzaspekten nicht erhalten werden) und niedrigem Bewuchs an *Rubus fruticosus* (Brombeere). Diese sind für die Gestaltung in diesem innerstädtischen Wohngebiet und für die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes nicht sinnvoll festzusetzen. Durch die Baumaßnahme der privaten Erschließungsstraße können diese zudem nicht erhalten werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Situation für die Gehölze am nördlichen Wohngebiet verbessert, da diese Gehölze teilweise nicht mehr im Einwirkungsbereich einer breiten Verkehrsstraße liegen. Mit Herstellung der geplanten Privatstraße stattdessen im Süden, wird die Fällung weiterer Gehölze (insgesamt 10) notwendig. Dies betrifft die Birken und Fichten (161, 171 - 175 sowie 326) sowie die bisher festgesetzten Spitz-Ahorne (168 bis 170).

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

Der 569 m² umfassende Erweiterungsbereich ist als Trockengebüsch (Biotopwert 23) ebenfalls von hoher Bedeutung.

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

f) Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter im Plangebiet. Es sind keine Änderungen der Situation zu erkennen. Der Erweiterungsbereich entspricht dem nördlich gelegenen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13/06.

Somit ist die Bedeutung als **gering** zu beurteilen.

1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes

Das Gebiet um den Vorhabensstandort befindet sich am Fuße des Kaßberges, der von Süden nach Norden, entlang der Ulmenstraße ansteigt. Das Areal ist teilweise umzäunt und für die Öffentlichkeit bislang nicht zugänglich. Die Planfläche stellt sich als Brachfläche dar und ist von ruderalen Staudenflächen trockener Standorte geprägt. Entlang der Bebauungsplangrenzen im Westen und Süden ist durch fortschreitende Sukzession Gehölzaufwuchs zu verzeichnen. Entlang der nördlichen Grenze stehen in das Areal hineinragend Großbäume. Auf der Grundstücksfläche dominiert die Pionierbaumart Birke. Der Baumbestand unterliegt größtenteils der Chemnitzer Baumschutzsatzung. Die Sukzessionsfläche umfasst dabei ca. 2.794 m² (60 %).

Noch auf dem Gebiet befindliche Bruchmaterialien zeugen von dem Abriss eines ehemaligen Gebäudes. Die durch diese Tätigkeiten angelegten sowie bereits vorhandenen Schotterflächen umfassen zusammen mit den Bruchmaterialflächen ca. 1.906 m² (40 %). Ein ähnlich sanierungsbedürftiges Erscheinungsbild besitzt die angrenzende Fernwärmeleitung.

Diese verläuft bis zum Planareal oberirdisch zu einem in die nördliche Böschung eingefügten Technikbauwerk (sog. Übergangsbauwerk). Weiterführend verläuft die Leitung im Plangebiet unterirdisch.

Das Gebiet erfuhr in den vergangenen Jahren eine intensive Umprägung durch die einsetzenden Baumaßnahmen zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13/06. Im östlichen Geltungsbereich, auf dem Grundstück 3719/2, wurde entsprechend der Planung ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus errichtet. Das nähere Umfeld wurde durch Baustelleneinrichtungen sowie Materialzwischenlagerungen beansprucht. Nach der Fertigstellung des Gebäudes ist jedoch die Herrichtung der Freianlagen in dem Grundstück als gestaltete Außenanlagen noch in diesem Jahr absehbar.

Der Erweiterungsbereich greift direkt in eine dicht bewachsene Grünstruktur ein, welche die nördliche Hangkante des Kappelbaches von Richtung West nach Ost fortsetzt.

Die Fläche umfasst 4.740 m² zuzüglich 569 m² der Planstraße A auf dem Flurstück 3749. Bei 2.800 m² handelte es sich 2013 noch um unversiegelte Rasen- oder Sukzessionsflächen mit Baum- oder Gehölzbestand. Dieser wurde bereits entfernt und die entstandene Sukzessionsfläche kontinuierlich gemäht. Der verbleibende Bestand unterteilt sich in 900 m² Erdaufschüttung sowie 1.000 m² Schotterfläche. Der Erweiterungsbereich auf dem Flurstück 3749 ist mit seiner gesamten Fläche von 569 m² als Trockengebüsch zu bezeichnen.

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

1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

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

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

Westlich grenzen Erholungsgärten und in deren Anschluss mehrere Kleingartenanlagen an das Planareal an. Folglich lässt sich die Randlage des Vorhabensstandortes im Stadtteilgebiet gut erkennen, in dem die Nutzung von Wohnbebauung zu Gewerbe- und Industrieanlagen übergeht. Vergleichbares kann man über die Dichte der Baulichkeiten formulieren, die von einer dichten Gründerzeit-Struktur zu einer aufgelockerten Gewerbe- und Industrie-Struktur mit Erholungs- und anschließenden Kleingärten und einem Fließgewässer wechselt.

1.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Flurstück 3719/1, 3719/2 - ap-zwo Grundbesitz GmbH
(ehemals als Flurstück 3719 geführt)

Flurstück 3749 - FASA AG

Für die Erschließung der Grundstücke 3719/1 und 3719/2 über die auf dem Grundstück 3749 führende Planstraße A wird es eine Vereinbarung zwischen beiden Eigentümern zur Sicherstellung der Verkehrserschließung geben.

1.7 Altlasten/Kampfmittel/Altbergbau/Radon/Denkmalschutz

Altlasten

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

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

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

Mit dem Bericht „Sachverständigengutachten zur Altlastenuntersuchung im Rahmen der Zwangsversteigerung Ulmenstraße 13 in Chemnitz“, erstellt von der Agentur für Bodenaushub GmbH Zwickau, Mai 2012 liegen Analysenergebnisse von sechs Rammkernsondierun-

gen vor. Die Rammkernsondierungen wurden rasterförmig über die Altlastenverdachtsfläche verteilt und bis 4,0 m unter GOK abgeteuft.

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

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

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

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

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

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

Bezüglich des Flurstückes 3749 liegen keine Angaben zu Altlastenverdachtsflächen vor.

Kampfmittel

Konkrete Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Kampfmitteln im genannten Bereich sind nicht bekannt. Ein Auffinden von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Schacht - oder Grabungsarbeiten sollte der Erdaushub visuell überwacht werden. Sollten bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die den Verdacht erwecken, dass es sich um Kampfmittel handelt, sind die Arbeiten einzustellen und Absperrmaßnahmen vorzunehmen. Diese Gegenstände dürfen nicht berührt, nicht bewegt oder anderweitig erschüttert werden. Die nächste Polizeidienststelle ist zu verständigen.

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

Altbergbau

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

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

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

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

Radon

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

Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURATOM vom 05.12.2013 wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

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

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

Denkmalschutz

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

1.8 Plangrundlage

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

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

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

2. Höherrangige und überörtliche Planungen

2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Regionalplan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

G 3.4.1 Siedlungsflächen und der Freiraum sollen so gestaltet und entwickelt werden, dass sie die bioklimatischen und lufthygienischen Bedingungen im Siedlungsraum positiv beeinflussen. Dazu sollen siedlungsnaher Freiflächen, in denen bodennahe Kaltluft entsteht und in

den Siedlungsraum abfließt, funktionsfähig und emissionsarm erhalten werden, Siedlungsrandbereiche, die für den Zutritt von bodennaher Kaltluft und von Frischluft bedeutsam sind, frei von abriegelnder Bebauung bleiben sowie Bereiche innerhalb der Siedlungen und am Siedlungsrand, die der Verminderung von Luftverunreinigungen dienen, in ihrer Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt sowie erweitert werden (klimawirksame Vegetationsstrukturen, insbesondere Wald).

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

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

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

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

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

2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und der Erweiterungsbereich als Grünfläche dargestellt.

Demnach entspricht die geplante Nutzung auf den Flurstücken 3719/1 und 3719/2 den Ausweisungen der vorbereitenden Bauleitplanung, der Erweiterungsbereich auf dem Flurstück 3749 jedoch nicht parzellenscharf.

Landschaftsplan

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

genannten Leitbilder und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes für die Raumeinheit Chemnitz-Mitte treffen auf Grund der Bestandssituation und Lage auf das Plangebiet zu:

Leitbild: Sicherung von Kaltluft-/Frischlufthbahnen

Ziele: Erhaltung der stadtklimatischen Bedingungen

Erhaltung von für die Erholungsnutzung bedeutsamen innerörtlichen Freiflächen bzw. Grünzügen

Erhaltung und Entwicklung von für den Biotop- und Artenschutz bedeutsamen Strukturen

Leitbild: Verbesserung des Angebots für wohnumfeldbezogene Erholung

Ziele: Entlastung empfindlicher Biotope und Schutzgebiete von erholungsbedingten Beeinträchtigungen (Lenkung)

Leitbild: Schutz, Erhaltung und Pflege der vorhandenen wertvollen Biotope

Ziele: Erhaltung und Entwicklung von bedeutsamen Vegetationsgesellschaften beziehungsweise Tierhabitaten

Leitbild: Erhöhung des Grünflächenanteils, insbesondere durch grünordnerische Maßnahmen in Siedlungsbereichen sowie gewerblichen Bauflächen

Ziele: Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen

Verbesserung des Stadtbildes und der städtischen Erholungsnutzung

Verbesserung des Wasserhaushaltes durch Niederschlagswasserrückhaltung im belebten Boden und erhöhte Verdunstungsrate

Verbesserung des Habitatangebotes und der -vielfalt

Leitbild: Neuschaffung und Vernetzung Natur belassener oder naturnaher Biotope

Ziele: Verbesserung der Biotopstruktur, Erhöhung der Habitatvielfalt

Anreicherung des Landschaftsbildes

Leitbild: Verminderung des Nähr- und Schadstoffeintrages in Gewässer

Ziele: Verbesserung der Gewässerqualität

Die Leitbilder und Ziele des Landschaftsplanes sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu konkretisieren.

Weitere Plangrundlagen

Zusätzlich zu den vorgenannten planerischen Vorgaben wurden folgende Unterlagen berücksichtigt:

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

forderungen des Bodenschutzes kommt die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen auf einer bisherigen Gewerbebrache entgegen.

Zugleich kann durch die Herstellung der Planstraße A im Zuge der 1. Änderung im Süden der umgebende Raum besser erschlossen werden. Mit dem Wegfall der nördlichen Stichstraße für Kraftfahrzeuge, die ausschließlich der Erschließung von ca. 5 Parzellen auf dem Flurstück 3719/1 diente, kann diese durch die südliche Ausführung auf dem Flurstück 3749 gleichzeitig mit der Erschließung der gemischten Baufläche erfolgen.

Für die nun geplante Erschließungssituation ist jedoch eine breitere Straße mit Gehweg sowie ein Wendehammer im Flurstück 3719/1 notwendig.

3. Planungsanlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger ap-zwo Grundbesitz GmbH plant die Umnutzung und Neuordnung der Brachfläche zu einem den innerstädtischen Bestand ergänzenden Wohngebiet mit innerstädtischer Bebauungsstruktur.

Der als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Ulmenstraße ist mit seinen Festsetzungen vorrangig auf die Errichtung von Eigenheimen im innenstadtnahen Bereich ausgerichtet, lediglich unmittelbar an der Ulmenstraße ist die Errichtung eines Stadtwohnhauses möglich. Dieses Wohnhaus ist bereits fertiggestellt und umfasst 9 Wohnungen.

Mit dem wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwung und dem derzeit anhaltenden positiven Wachstum der Stadt Chemnitz steigt auch die Nachfrage nach Wohnungen in adäquaten Wohnformen. Dies spiegelt sich auch im Vermarktungsprozess seit 2014 bei dem Vorhabenträger wieder. Dieser Nachfrage soll mit Bereitstellung von Wohnungen in modernen Stadthäusern Rechnung getragen werden. Es sind nunmehr im Anschluss an das vorhandene Wohnstadthaus zwei weitere mehrgeschossige Wohnhäuser mit ca. 7 bis 9 Wohnungen pro Haus geplant.

Im Durchführungsvertrag erfolgt eine Konkretisierung der Vorhaben.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen nunmehr auf die geplante Errichtung von mehrgeschossigen Stadthäusern auch im Anschluss an das Flurstück 3719/2 auf dem Flurstück 3719/1 (ehemals ungeteilt als Grundstück 3719 geführt) geändert werden. In diesem Zusammenhang ergab sich auch jetzt die Möglichkeit zur Neueinordnung der Erschließungsstraße (Planstraße A) auf dem südlich angrenzenden Flurstück 3749, da auch auf diesem Grundstück eine Wohnbebauung (nach aktueller Ideenskizze ca. 120 bis 140 Wohneinheiten in bis zu sieben mehrgeschossigen Wohnhäusern) entwickelt werden soll. Die Nutzung der Planstraße A wird rechtlich zwischen dem Eigentümer des Flurstückes 3749 und der ap-zwo Grundbesitz geregelt.

Die zu beplanende Fläche wird als attraktiver Wohnstandort angesehen. Dies rührt zum einen aus der vorhandenen guten Erschließung, der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie dem attraktiven Wohnumfeld des Kaßberges. Zum anderen tragen der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand und die angrenzenden Freiflächen zu einem kleinklimatisch und landschaftlich angenehmen Wohnumfeld bei.

Die geplante Wohnbebauung stellt eine städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung dar und erzielt durch die Neuordnung eine Aufwertung des Stadtbildes. Die geplante Bebauung ist als ein integrierter Standort im Stadtgefüge von Kaßberg zu definieren.

Es entsteht kein städtebaulicher Nutzungskonflikt und eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur ist nicht zu erwarten.

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

Der Chemnitzer Stadtrat hat am 04.11.2009 das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo) für den Betrachtungszeitraum bis 2020 beschlossen. Darin werden die Schwerpunktthemen der weiteren Stadtentwicklung von Chemnitz pro Innenstadt definiert. Vor diesem Hintergrund steht die zentrale Aufgabe, Chemnitz als Wohnstandort attraktiv zu gestalten und Wohnungspolitik als Standortpolitik zu verstehen mit dem Ziel, Bewohner zu binden und zusätzliche Einwohnerpotenziale für die Stadt zu mobilisieren. Die Lage des Bebauungsgebietes befindet sich gemäß dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept am Rande des Gesamtstädtischen Leitbildes „Innenstadt“.

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

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

Städtebauliche Planung

4. Planinhalt

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden.

Diese Festsetzungen zielen auf den Schutz der Wohnfunktion ab.

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

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

Zur Fortführung der das Plangebiet überwiegend umgebenden vorhandenen viergeschossigen Bebauung wird innerhalb von WA 1 und WA 2 die Zahl der Vollgeschosse mit mind. II und max. IV festgesetzt. Die Festsetzung zielt auf die geplante Errichtung von Wohnhäusern in innerstädtischer Bebauungsstruktur ab.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Zahl der Vollgeschosse für WA 2 gegenüber der bisherigen Festsetzung von max. III auf max. IV festgesetzt. Es soll damit die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden ermöglicht werden. Aufgrund der hängigen Geländesituation und der Neueinordnung der Planstraße A südlich des Plangebietes können die geplanten Tiefgaragen in den Kellergeschossen angelegt werden, ohne dabei als Vollgeschoss angerechnet zu werden.

Die maximale Grundflächenzahl ist mit 0,35 (WA 2) bzw. 0,4 (WA 1) festgesetzt und gewährleistet eine für die geplante Wohnbebauung ausreichende Überbaubarkeit.

Die maßgebende Grundstücksfläche für die Parzelle 2 beträgt ca. 1.153 m² und für die Parzelle 3 ca. 1.858 m². Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 auf den Parzellen 2 und 3 gewährleistet für die Bebauung mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude auch unter Berücksichtigung der geplanten Tiefgaragen im Kellergeschoss eine ausreichende Überbaubarkeit.

Es wird dem Ziel der städtebaulichen Einordnung in das Gesamtareal entsprochen.

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde mit der Urfassung des Bebauungsplanes die Oberkante Fahrbahnmitte der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte festgesetzt. Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Entfall der ursprünglich im Norden geplanten Erschließungsstraße wird der Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe nunmehr mit Oberkante Mitte des nördlich geplanten Fußweges in Gebäudemitte festgesetzt. Somit ist eine eindeutige und bestimmte Zuordnung möglich.

4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

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

Innerhalb von WA 1 wird die Baugrenze bis in 3 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 3719/2 geführt, somit ist die Errichtung eines kompakteren Wohngebäudes mit separater Grundstückszufahrt von der Ulmenstraße aus möglich. Es wurde daher auch festgesetzt, dass das Pflanzgebot pf2 entlang der Ulmenstraße von einer Grundstückszufahrt unterbrochen werden kann. Im südöstlichen Bereich von WA 1 tangieren die Baugrenze sowie die geplante Zufahrt vorhandenen Baumbestand (7x Birke, 1x Ahorn und 1x Eiche). Diese Bäume werden im Planteil nicht zum Erhalt festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes orientiert sich die südöstliche Baugrenze nicht mehr am Kronendurchmesser des Baumbestandes. Die Baugrenze wird jetzt begradigt, da die ursprünglich zum Erhalt festgesetzten Bäume mit der neu eingeordneten Erschließungsstraße an der südlichen Flurstücksgrenze kollidieren und nicht erhalten werden können.

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

Für die im Plangebiet neu zu trassierende Fernwärmeleitung und das Fernmeldekabel der eins energie sachsen GmbH & Co.KG ist entsprechend der Eintragung im Planteil ein Schutzstreifen als Fläche mit Leitungsrecht festgesetzt. Innerhalb dieses Schutzstreifens

sind jegliche Bebauungen sowie großwüchsige Bepflanzungen unzulässig. Eine Bepflanzung mit frei wachsenden strauchartigen Gehölzen ist zulässig.

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

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auch eine Änderung des Erschließungskonzeptes.

Der Eigentümer des benachbarten Flurstückes 3749 plant ebenfalls die Entwicklung einer Wohnbebauung (nach aktueller Ideenskizze ca. 120 bis 140 Wohneinheiten in bis zu sieben mehrgeschossigen Wohnhäusern). In diesem Zusammenhang wurde die Anordnung einer Erschließungsstraße zur gemeinsamen Nutzung, unmittelbar südlich an das Flurstück 3719/1 und 3719/2 angrenzend, in Erwägung gezogen. Die gemeinsame Nutzung dieser Zufahrtsstraße wird rechtlich zwischen dem Eigentümer des Flurstückes 3749 und der ap-zwo Grundbesitz geregelt. Die ursprünglich geplante Privatstraße im Norden entfällt somit. An ihrer Stelle verbleibt nur noch ein privater Fußweg für die Anlieger. Die Situation für die Gehölze am nördlichen Wohngebiet wird dadurch verbessert, da diese Gehölze teilweise nicht mehr im Einwirkungsbereich einer breiten Verkehrsstraße liegen. Die ursprünglich geplante teilweise Ausbildung der Privatstraße mit teilversiegelter Fläche entfällt somit.

Mit Herstellung der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße A) stattdessen im Süden, wird die Fällung weiterer Gehölze notwendig. Dies betrifft die Birken und Fichten im Erweiterungs- und Wurzelbereich (161, 171 - 175 sowie 326) sowie die bisher festgesetzten Spitz-Ahorne 168 bis 170.

In Hinblick auf die Entwicklung von weiteren ca. 18 Wohneinheiten im Plangebiet (die Tiefgaragenzufahrt in das bereits errichtete Wohnhaus an der Ulmenstraße mit 9 WE erfolgt direkt von der Ulmenstraße aus) und der geplanten baulichen Entwicklung des Nachbargrundstückes 3749 mit insgesamt ca. 120 bis 140 Wohneinheiten und dem damit zu erwartenden Verkehrsaufkommen wird die Planstraße A als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Es wird dabei auch auf die geplante Geh-, Radwegverbindung zum Geh-, Radweg am Kappelbach (Kappelbachverbund gem. Landschaftsplan) und der damit entstehenden Verbindungsfunktion verwiesen.

Die Planstraße A wird ab Anbindung Ulmenstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m (zuzüglich 0,25 m Freihaltebereich) für den maßgebenden Begegnungsfall LKW/PKW dimensioniert. Daran schließt sich ein 2,50 m breiter Fußweg (zzgl. 0,5 m Freihaltebereich) an. Der 2,50 m breite Gehweg wurde angeordnet, um eine durchgehende, fußläufige Verbindung im Kappelbachverbund gemäß Landschaftsplan vorzubereiten. Die Planstraße A ist somit 8,75 m breit.

Nach 10 m reduziert sich die Fahrbahnbreite auf 4,10 m (Begegnungsfall PKW/PKW mit eingeschränktem Bewegungsraum). Der Fußweg und die Freihaltebereiche werden weiter mitgeführt. Somit ergibt sich eine Gesamtbreite von 7,35 m.

Die Anbindung der Planstraße A an die Ulmenstraße erfolgt als klassischer vierarmiger Knotenpunkt aus Verkehrssicherheitsgründen in Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Der Einmündungsbereich an der Ahornstraße ist so zu gestalten, dass die Planstraße A und die Ahornstraße eine Straßenachse bilden.

Die Planstraße A ist in diesem Bebauungsplanverfahren bis 10 m nach Abzweig der Privatstraße B enthalten. Die Weiterführung der Planstraße A zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung auf dem Flurstück 3749 wird in dem dazugehörigen Bauleitplanverfahren behandelt.

Die Planstraße B wird als Privatstraße festgesetzt und hat eine Fahrbahnbreite von 5,00 m zzgl. eines beidseitigen 0,25 m breiten Freihaltestreifens. Der Einmündungsbereich in die Planstraße B kann auch als Ausweichstelle auf der Planstraße A dienen. Zugunsten der Parzelle 2 wurde die Achse der Privatstraße B nochmals um 5 m nach Westen verschoben. Diese geringfügige Verschiebung hat keine Auswirkungen auf das ursprüngliche Erschließungskonzept sowie auf die Flächenbilanz.

Die Erschließung nur für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann zunächst als Privatstraße und auch temporär unterhalb der festgelegten Verkehrsfläche der späteren Gesamterschließung gem. RAST 06 als 5,50 m breite Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Im Durchführungsvertrag ist festzulegen, dass die Erschließung für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Privatstraße bleibt, bis die Anbindung an den Kappelbach gemäß den planerischen und baulichen Vorgaben des Tiefbauamtes hergestellt ist und mindestens 80 % der geplanten Wohnbebauung der Gesamtentwicklung fertiggestellt sind. Dabei ist dann auch abschließend die vierarmige Einmündung herzustellen. Für die temporäre private Phase der Planstraße A sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern (siehe dazu Ausführungen in Pkt. 4.9).

Die Planstraßen A und B können von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden. Der Einfahrradius in die Privatstraße B von 10,50 m nach DIN 14090 entspricht einer Feuerwehrezufahrt. Die Feuerwehraufstellfläche für die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser ist im Plan gestrichelt dargestellt. Die Feuerwehraufstellfläche ist so angeordnet, dass sie 8 m über die letzte Anleiterstelle hinausreicht, eine Breite von 3,5 m zzgl. 2 m hindernisfreier Streifen auf beiden Seiten und einen Abstand zum Gebäude von mindestens 3 m aufweist. Beide Häuser sollen über diese Feuerwehraufstellfläche angeleitet werden.

Die Feuerwehraufstellfläche für das bereits errichtete Wohnhaus direkt an der Ulmenstraße ist im Plan ebenfalls gestrichelt dargestellt und überlagert sich teilweise mit dem privaten Fußweg.

Standorte von Hydranten sind in der Nähe der Feuerwehrebewegungsfläche einzuordnen.

Die Planstraßen A und B können von Fahrzeugen des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes befahren werden. Die Abfallbehälter werden am Tage der Müllentsorgung der Parzelle 2 und 3 jeweils rechts und links im Anschluss der Planstraße B sowie der pf1-Fläche bereitgestellt. Die Abfallentsorgungsfahrzeuge können bis zu 8 m in die Planstraße B zurückstoßen und vorwärts wieder ausfahren. Die Zufahrt sowie die gegenüberliegende Straßenseite darf nicht durch parkende Fahrzeuge behindert werden.

Die ursprünglich geplante Müllsammelstelle an der Ulmenstraße kann somit entfallen. Diese war für die Aufstellung der Abfallbehälter für die geplanten Einfamilienhäuser notwendig, da eine Befahrung mit Fahrzeugen des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes auf Grund der Straßenführung nicht möglich war.

Entlang der Planstraße A werden 4 Privatstellplätze entsprechend Planeintrag eingeordnet.

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

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

Für die im Westen des Plangebietes verlaufende Fernwärmetrasse (2 x DN 250, Kanalbreite 1,20 m) und das Fernmeldekabel der eins energie in Sachsen GmbH (nahezu gleicher Trassenverlauf) ist gem. Planeintrag eine Umverlegung zu Gunsten des westlichen Baufeldes innerhalb von WA 2 geplant. Der Trassenverlauf der neu zu trassierenden Fernwärmeleitung und des Fernmeldekabels erfolgt maßgeblich unter Berücksichtigung des Baumbestandes an der südwest- und westlichen Geltungsbereichsgrenze. Für den Fall, dass die Einordnung des Wohngebäudes im Westen von WA 2 ohne Umverlegung der vorhandenen FW-Trasse und des vorhandenen Fernmeldekabels möglich ist, gelten die Schutz- und Leitungsrechtbestimmungen dieser Leitungen der eins energie Sachsen GmbH laut Grundbucheintrag. Für die vorhandene Fernwärmeleitung und das Fernmeldekabel der eins energie in Sachsen GmbH im Plangebiet besteht für das Flurstück 3719 Gemarkung Chemnitz eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit.

Laut dem Gestaltungsplan (Stand November 2017) tangiert das hintere Wohngebäude nicht die Fernwärmeleitung im Bestand, es wird aber trotzdem weiterhin eine eventuelle Umverlegung in Erwägung gezogen.

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

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

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

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

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird auf der Privatstraße B ein

- Fahrrecht (F) zugunsten der Versorgungsunternehmer, der Feuerwehr und der Anlieger
- ein Leitungsrecht (L) zugunsten der Versorgungsunternehmer (Medien Strom, Fernmeldekabel, Trinkwasser, Abwasser, Gas)
- ein Gehrecht (G) zugunsten der Anlieger

und auf den privaten Stellplätzen

- ein Geh- und Fahrrecht (GF_A) zugunsten der Anlieger

festgesetzt. Bei letzterem wurde das Planzeichen nach der Planzeichenverordnung für schmale Flächen verwendet.

Die Planstraße A ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und somit ist die Zugänglichkeit für alle Beteiligten möglich, so dass keine Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte festgesetzt werden müssen. Gemäß dem Bestandsplan der eins energie in Sachsen GmbH befindet sich ein Kommunikationskabel auf dem Flurstück 3749. Dieses verläuft innerhalb der geplanten öffentlichen Planstraße A und ist in den weiterführenden Planungen zu beachten.

Für die temporäre private Phase der Planstraße A sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern wie folgt:

- Fahrrecht (F) zugunsten der Versorgungsunternehmer, der Feuerwehr und der Anlieger
- ein Leitungsrecht (L) zugunsten der Versorgungsunternehmer (Medien Strom, Fernmeldekabel, Trinkwasser, Abwasser, Gas)
- ein Gehrecht (G) zugunsten der Anlieger
- ein Leitungsrecht (L_F) zugunsten der Fernwärmeleitung.

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

Die vorhandene Fernwärmetrasse und deren Bauwerke sind bauzeitlich gegen Beschädigungen, Abrutschen, Lageveränderung und Einbrechen in Folge unzulässiger Belastung in geeigneter Weise zu schützen. In Kreuzungs- und Näherungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird für die umzuverlegende Fernwärmeleitung und das umzuverlegende Fernmeldekabel der inetz (ehemals eins energie in Sachsen GmbH & Co.KG) über die Breite von 4,70 m eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Fernwärmeleitung (L_F) ausgewiesen. Das Leitungsrecht schließt die Zugänglichkeit ein.

Die Rechte sind im Grundbuch bzw. Baulastenverzeichnis dinglich zu sichern.

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

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

Luftschadstoffe

Luftreinhaltepläne sind für mit Luftschadstoffen belastete Gebiete gem. § 47 Abs. 1 BImSchG zu erstellen. Der Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz ist mit der Bekanntmachung im Sächsischen Amtsblatt am 10.07.2008 in Kraft getreten. Darin ist unter dem Kapitel „Be-

schlossene Maßnahmen, Maßnahmenummer R3“ festgelegt, dass die Stadt Chemnitz die Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 Absatz 1 Nr. 23a BauGB nutzt, um den Feinstaubausstoß durch das Verbrennen fester fossiler Brennstoffe zu reduzieren.

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

Lärm

Als relevante Schallquelle kommt der Verkehrslärm der Ulmenstraße in Betracht.

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

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

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

tags:

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

nachts:

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

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

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

Im WA1 und WA2 bis in 40m Entfernung von der östlichen Plangebietesgrenze sind die Grundrisse der Wohnungen so zu gestalten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Kinder- und Schlafzimmer) jeweils ein Fenster auf der der Ulmenstraße abgewandten Fassade aufweisen.

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

Entsprechend der Lärmkartierungskarte – Rasterlärmkarte nachts werden in einem Abstand von ca. 40 m zur östlichen Plangebietsgrenze Schallpegelwerte von ca. 49 dB(A) erreicht. Die - vergleichsweise herangezogenen - Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für reine und allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) im Nachtzeitraum werden somit nicht überschritten, so dass nach der Definition des Bundesimmissionsschutzgesetzes keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm vorliegen. Es werden deshalb für die nach 40 m Abstand zur östlichen Plangebietsgrenze gelegenen Baugrundstücke keine Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zudem bewirkt das Gebäude in WA1 nach dessen Errichtung eine schallabschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Baugrundstücke, so dass die Schallausbreitung sich gegenüber einer unverbauten Fläche günstiger darstellt. Es wird empfohlen, Terrassen und Balkone der Wohnungen innerhalb von WA 1 auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

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

4.11 Grünordnung

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

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

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

Begründung:

Durch die genannte Festsetzung sind unter Hinweis auf § 1a Abs. 1 BauGB unnötige Flächenversiegelungen zu vermeiden. Ziel der festgesetzten Teilversiegelung ist die Minderung der negativen Umweltwirkungen auf Grund der baulichen Nutzung und die Erhaltung bestimmter Bodenfunktionen, wie Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers, Belüftung des Bodens, Erhalt von Lebensraum für Bodenlebewesen, Verdunstung von Wasser, Minderung des Aufheizungseffekts bei starker Sonneneinstrahlung und damit der Temperaturerhöhung über diesen Flächen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist Voraussetzung für die Grundwasserneubildung und damit des Wasserkreislaufes. Behindertengerechte Flächen lassen sich mit Porenpflaster ohne Fugen herstellen. Die Nutzungsfähigkeit teilversiegelter Flächen (auch bei Wegen) wird nicht eingeschränkt.

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

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

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

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

Begründung:

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung sowie Störungstatbestand) treten damit nicht ein (kein Verlust besetzter Nester, Verlassen besetzter Nester aufgrund starker Störungen).

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

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

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

1. Je angefangener 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche gemäß festgesetzter GRZ ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 1 oder ein Nuss- oder ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Fläche

von mindestens 6 m² vorzusehen und zu begrünen. Pflanzungen aus anderen Festsetzungen können angerechnet werden.

Begründung:

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

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

Begründung:

Die Pflanzungen dienen als Ersatz für zu fällende Bäume sowie der Gestaltung und Gliederung des privaten Gehweges.

3. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 3719/1 und 3719/2 des geplanten Wohngebietes, ist eine freiwachsende Hecke anzulegen (pf 1). Es sind dabei einheimische Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 im Verband von 1,5 x 1,5 m mindestens zweireihig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

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

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Breite der geplanten Hecke von 3 m auf 3,20 m erweitert. Die Flächengröße der pf1-Fläche entspricht somit der Planung aus dem Jahr 2014.

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

Begründung:

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

5. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 3719/1 ist auf der festgesetzten Fläche (pf 3) eine freiwachsende Hecke anzulegen. Es sind dabei einheimische Sträucher der Pflanzenauswahlliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

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

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Entfall der Privatstraße im Norden des Plangebietes wird diese Hecke begradigt und verläuft jetzt durchgehend in einer Breite von 3 m. Somit erhöht sich auch der Anteil diese Pflanzfläche gegenüber der ursprünglichen Planung.

6. An der südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 3719/1 und 3719/2 sind gemäß Planzeichnung vier Feld-Ahorne (*Acer campestre*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der grünordnerischen Ausgestaltung der anschließenden Grünverbindung 'Kappelbachaue'. Durch die Pflanzung von mittelkronigen Großbäumen werden verbindende Elemente eingefügt, die die Biotopachse funktional unterstützen und ein größeres Volumen erzeugen. Die Auswahl der Gattung ist daher begründet, dass die Ahorn-Straße bereits ein gestalterisches Vorbild liefert. Die Artwahl ist der Pflanzenauswahlliste 1 entlehnt, die einen standortgerechten, mittelkronigen Baum als angemessenen Ausgleich zwischen Beschattung, Biotopverbundfunktion und weiteren Funktionen des Naturhaushaltes sicher stellt.

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

1. Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Arten der Pflanzenauswahlliste 1 am Standort zu ersetzen. Abgängige Sträucher sind standortbezogen durch Arten der Pflanzenauswahlliste 2 oder 3 zu ersetzen.

Begründung:

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

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gegenüber der Planung von 2014 nur noch 2 anstatt 5 Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB formal gesichert. Dabei wurden nur die Bäume festgesetzt, die mit der geplanten Bebauung auch sicher erhalten werden können.

Im Zuge der Bauausführung ist es wahrscheinlich, dass weitere Gehölze erhalten werden können.

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

Mit der Neueinordnung der Straße an der südlichen Grenze der Flurstücke 3719/1 und 3719/2 können die drei ursprünglich festgesetzten Bäume (3 x Bergahorn) nicht erhalten werden.

Hinweis: Bei Bauarbeiten im Bereich der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB geschützten Bäume und Sträucher sind insbesondere die DIN 18920 sowie die RAS LP4 zu beachten. Gehölzrodungen sind grundsätzlich außerhalb der gesetzlich angenommenen Vegetationsperiode (Vegetationsperiode ist der Zeitraum vom 1. März bis 30. September) durchzuführen. Gehölzfällungen in der Vegetationsperiode bedürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG einer gesonderten Prüfung. Zum Erhalt der Bäume sind jegliche Eingriffe in den Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich auszuschließen.

Die Pflanzenauswahllisten 1 bis 3 sind den Textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Pflanzenauswahllisten enthalten standortheimische Pflanzen. Unter Berücksichtigung der Gestaltung zu einem innerstädtischen attraktiven Wohnstandort sind die einheimischen Straucharten um einige nicht heimische weniger hoch wachsende Arten ergänzt. Von einer Aufzählung der Pflanzenauswahllisten in der Begründung wurde abgesehen.

4.12 Altlasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend den Ausführungen in Pkt. 1.7 ergeben sich für die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet Anforderungen bei Eingriffen in den Boden/Auffüllungen bzw. zur Unterbrechung des Pfades Boden-Mensch (Direktkontakt). Für eine ordnungsgemäße Umsetzung dieser Anforderungen wurden dazu entsprechende Festsetzungen im Teil B – Textliche Festsetzungen Pkt. 7 aufgenommen.

Bei Eingriff in den Boden bzw. Tiefbauarbeiten ist mit Material zu rechnen, welches nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen ist. Die Tiefbauarbeiten sind durch ein in der Altlastenbearbeitung autorisiertes Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten. Entsprechend der Empfehlung der Landesdirektion Sachsen (Stellungnahme vom 08.05.2014) wurde diese bisher nur in der Begründung enthaltene Ausführung in der nun vorliegenden Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als textliche Festsetzung in Pkt. 7 ergänzt.

Ein in der Altlastenbearbeitung autorisiertes Ingenieurbüro hat die Separierung des auszuhebenden Materials vor Ort und dessen Zuordnung zum entsprechenden Verwertungs- oder Beseitigungsweg (nach erfolgter Deklarationsanalyse) zu leiten. Dies gilt insbesondere für den o. g. altlastenrelevanten Bereich um die RKS 1/10 und RKS 3/10.

Bereiche, die für eine Grünanlagengestaltung bzw. ggf. als Hausgarten vorgesehen sind, sind mit unbelasteten Bodenmaterial anzudecken. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bo-

denschichten sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV bzw. TR LAGA Boden 11/2004 in Z0-Kategorie einzuhalten. Die Mächtigkeiten der durchwurzelbaren Bodenschichten haben die jeweilige Durchwurzelungstiefe der vorgesehenen Bepflanzung zu berücksichtigen. Die Mindestabdeckmächtigkeit für Grünflächen beträgt 0,3 m. Die Mindestmächtigkeit der aufzubringenden Bodenschicht in Hausgärten (Nutz- und Ziergärten) beträgt 0,60 – 0,80 cm.

Die Abdeckung unversiegelter Flächen wird als Vorsorge- und Sicherungsmaßnahme für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse veranlasst, da damit ein Direktkontakt Boden/Auffüllung → Mensch unterbunden wird und so die im Boden/Auffüllung verbleibenden Schadstoffe keine Gefahren darstellen. Die Andeckung mit Bodenmaterial dient gleichzeitig der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, da diese durch die ehemalige Nutzung und den Abbruch der ehemaligen Industriebauung am Standort fehlt.

Eine Kennzeichnung des Altstandortes „Auffüllung Ulmenstraße“ nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Planteil erfolgt nicht, da es sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht um erhebliche Bodenkontaminationen handelt und entsprechende textliche Festsetzungen getroffen wurden.

Die Vorsorgepflicht obliegt nach § 7 des BBodSchG dem Grundstückseigentümer. Die Bestimmung zur Anzeigepflicht von schädlichen Bodenveränderungen beruht auf § 10 Abs. 2 SächsABG. Mit der kurzfristigen Mitteilung soll die Möglichkeit eröffnet werden, bei Notwendigkeit erforderliche Maßnahmen zeitnah festlegen zu können mit dem Ziel der baubegleitenden Umsetzung.

4.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Teil B unter Punkt II getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für eine positive Gestaltung des Stadtbildes erforderlich.

Die Bauweise und die Anordnung von Gebäuden und Anlagen sowie die Gesamtgestaltung des Areals haben sich den ortstypischen Gegebenheiten anzupassen und in die Landschaft einzufügen. Bei der Gestaltung der Baukörper ist dem gewachsenen Stadtteil einerseits, den Wünschen und Ansprüchen der Bauherren nach Individualität andererseits, Rechnung zu tragen. Die bauordnungsrechtlichen Reglementierungen sollen deshalb auf ein notwendiges Maß beschränkt bleiben. Die Festsetzungen genügen den städtebaulichen Zielvorstellungen der Errichtung zeitgemäßer Stadthäuser.

Aufgrund der Lage des Plangebietes auf dem historisch hochwertig gestalteten Kaßberg werden gestalterische Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dachfarbe getroffen. Da es sich um ein relativ kleines Plangebiet handelt wird zum Erreichen einer gestalterischen Einheit bei den zu erwartenden unterschiedlichen Baukörpern eine Fassadenfarbgestaltung festgesetzt. Trotzdem soll noch ausreichend Spielraum für die Fassadenfarbgestaltung der geplanten Wohnhäuser in moderner städtischer Bauweise ermöglicht werden.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen (Textliche Festsetzung, Teil B II/Pkt.4) bewirkt eine städtebauliche Harmonisierung und Aufwertung des Straßenbildes.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen zu diesem Sachverhalt.

4.14 Nutzungsverträglichkeiten

Durch die geplante Bebauung entsteht kein städtebaulicher Nutzungskonflikt. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität im Bereich der vorhandenen Bebauung ist nicht zu erwarten.

4.15 Flächenbilanz

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich um 569 m² erweitert.

Flächenbilanz nach der Planung

Bruttobaulandfläche (Geltungsbereich)	5.309 m²	100 %
davon entfallen auf:		
Verkehrsflächen gesamt	985 m²	19 %
Grünfläche (pf3)	316 m²	6 %
Anteil Nettobaulandfläche	4.008 m²	75 %
davon überbaubare Fläche		
Parz. 1 (921 m ² x GRZ 0,4) + Parz. 2 und 3 (3.087 m ² x GRZ 0,35)	1.449 m ²	27 %
davon nicht überbaubare Fläche		
	2.559 m ²	48 %

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die in Pkt. 4.6 beschriebenen und in der Planzeichnung festgesetzten Erschließungsanlagen einschließlich der Feuerwehraufstellflächen sind durch den Vorhabenträger herzustellen.

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind Inhalt des Durchführungsvertrages. Gemäß § 12 BauGB erfordert das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor dem Satzungsbeschluss den Abschluss des Durchführungsvertrages.

Die Errichtung und Nutzung der Planstraße A auf dem Flurstück 3749 zur Erschließung der Flurstücke 3719/1 und 3719/2 wird rechtlich zwischen dem Eigentümer des Flurstückes 3749 und dem Vorhabenträger, der ap-zwo Grundbesitz, geregelt.

Die privaten Verkehrsflächen bleiben in Eigentum der Baugrundstückseigentümer als ideeller Miteigentumsanteil. Die künftigen Grundstückseigentümer erhalten eine rechtlich gesicherte Zufahrt durch Eintragung von Zuwegungs- und Leitungsbaulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Chemnitz (§ 2 Abs. 11 SächsBO).

Solange die Erschließung nur für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan genutzt wird, kann diese zunächst als Privatstraße und auch temporär unterhalb der festgelegten Verkehrsfläche der späteren Gesamterschließung gem. RAST 06 als 5,50 m breite Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Im Durchführungsvertrag ist festzulegen, dass die Erschließung für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Privatstraße bleibt, bis die Anbindung an den Bereich Kappelbach gemäß den planerischen und baulichen Vorgaben des Tiefbauamtes hergestellt ist und mindestens 80 % der geplanten Wohnbebauung

der Gesamtentwicklung fertiggestellt sind. Dabei ist dann auch abschließend die vierarmige Einmündung herzustellen.

5.2 Abwasserentsorgung

Für die Entwässerung des Plangebietes besteht gemäß der Stellungnahme des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz (ESC) vom 17.05.2013 und 16.04.2014 grundsätzlich Anschlussmöglichkeit an den im öffentlichen Straßenbereich vorhandenen Mischwasserkanal in der Ulmenstraße, dessen hydraulische Leistungsfähigkeit für einen Befestigungsgrad von 35 % ausgelegt ist.

Es wird ein Mischwasserkanal in der Planstraße eingeordnet, mit Anschluss an den vorh. Mischwasserkanal in der Ulmenstraße. Der Übergabepunkt für das anfallende Abwasser ist die Grundstücksgrenze.

Gemäß der Stellungnahme des ESC vom 16.04.2014 ist je Grundstück eine grundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Die Regenwasserrückhaltung ist mit einem maximalen Drosselabfluss von 2 l/s und einem Rückhaltevolumen von mindestens 3 m³ auszustatten (Textl. Festsetzung Pkt. 3.2 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die größeren Hausabmessungen und damit verbunden der zu erwartende Anfall von Dachflächenwasser pro Parzelle genügen der ursprünglichen Mindestfestsetzung von 2 m³ nicht mehr.

Zu beachten ist, dass sich dieses Rückhaltevolumen permanent mit dem festgelegten Drosselabfluss entleert und nicht für eine Brauchwassernutzung zur Verfügung steht. Im Fall einer Brauchwassernutzung ist zusätzliches Speichervolumen vorzusehen. Im Rahmen der weiteren Planung ist an Hand der tatsächlichen Überbauung das erforderliche Rückhaltevolumen gegenüber dem ESC nachzuweisen.

Im Rahmen der fortführenden Erschließungsplanung sind detaillierte Abstimmungen mit dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz vorzunehmen.

Nach § 9 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung in der Stadt Chemnitz (Entwässerungssatzung) bedarf die Herstellung von Grundstücksentwässerungsanlagen, deren Anschluss sowie deren Änderung und die Benutzung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie die Änderung der Benutzung einer schriftlichen Genehmigung des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz. Die Genehmigung zum Anschluss der einzelnen Grundstücke wird durch die eins energie in sachsen GmbH & Co. KG erteilt.

5.3 Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Fernwärme, Fernmeldeeinrichtungen, Abfallentsorgung

Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser kann gewährleistet werden. Voraussetzung für die Trinkwassererschließung ist die Auswechslung von ca. 45 m Versorgungsleitung in der Ulmenstraße. Gemäß AVBWasserV wird dem Kunden neben den Anschlusskosten auch ein Baukostenzuschuss für die Aufwendungen im vorgelagerten Netz berechnet.

Ausweislich der Bestandsunterlagen befindet sich im Baufeld ein Trinkwasseranschluss DN 32 St, der im Vorfeld abzutrennen ist.

Die Erschließung mit Trinkwasser kann aus Richtung Ulmenstraße erfolgen. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 4,0 bar.

Die konkreten Anschlusspunkte und Bedarfsmengen sind noch abzustimmen.

Strom

Für die Erschließung mit Elektroenergie ist der Neubau einer kompakten Trafostation mit den Maßen 3 m x 1,5 m (benötigte Fläche einschließlich Bedienervorplatz von 4,5 m x 3,5 m) notwendig. Der Standort einschließlich Zufahrt wird über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Nach telefonischer Rücksprache mit der inetz GmbH liegt nunmehr für den Neubau der Trafostation auf dem Flurstück 3749 die Dienstbarkeit von dem Eigentümer vor. Der Standort der neuen Trafostation ist südöstlich im Flurstück 3749, unmittelbar im Anschluss an das vorhandene Übergangsbauwerk der Fernwärme, geplant. Von hier aus erfolgt dann die Erweiterung des Niederspannungsnetzes zum Flurstück 3719/1.

Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist durch Anschluss an die vorhandene Gasleitung in der Ulmenstraße möglich. Der im Grundstück vorhandene Gasstutzen AN/OD 50 PE ist an der Versorgungsleitung in der Ulmenstraße (ON-Leitung DN 150 St) zu trennen.

Ausgehend von der o.g. ON-Leitung ist eine Stichleitung in der Erschließungsstraße zu verlegen, von der die Wohnhäuser über je eine HA-Leitung DN/OD 32 PE an das Gasnetz angeschlossen werden können. Die NGC ist in die Erschließungsplanung rechtzeitig mit einzubeziehen.

Da die Baufläche für die Wärmeversorgung mit dem Medium Fernwärme vorgesehen ist, sollte im Rahmen der FW-Umverlegung die Erschließung der Gebäude mit Fernwärme umgesetzt bzw. koordiniert werden.

Fernwärme

Die Wärmeversorgung auf Basis von Fernwärme ist gem. der Stellungnahme der eins energie in sachsen GmbH & Co.KG möglich.

Für die im Plangebiet verlaufende Fernwärmeleitung wird auf die Ausführungen im Pkt. 4.7 und 4.9 verwiesen. Mit Beginn der Maßnahmen sind Einweisungen vor Ort durch den Betriebsbereich/Netzservice erforderlich.

Kommunikationskabel

Im Plangebiet befinden sich fernmeldetechnische Anlagen (LWL-Cu-Kabel und Rohranlagen) der eins bzw. Versatel. Es wird dazu auf die Ausführungen im Pkt. 4.7 und 4.9 verwiesen.

Gemäß dem Bestandsplan der eins energie in Sachsen GmbH befindet sich ein Kommunikationskabel auf dem Flurstück 3749. Dieses verläuft innerhalb der geplanten öffentlichen Planstraße A und ist in den weiterführenden Planungen zu beachten.

Stadtbeleuchtung:

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ist eine Beleuchtungsanlage zu errichten. Der Anschluss ist an der Schaltstelle 712 Ulmenstraße Ecke Ahornstraße auszuführen. Die Planung ist im Vorfeld mit der eins energie abzustimmen.

Voraussetzung zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elt und Gas ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen Investor und der eins energie in sachsen GmbH & Co.KG.

Eine ausschließliche Versorgung des Plangebietes mit Gas oder Fernwärme kann nicht vorgegeben werden, da auch in Hinblick auf die Erfüllung der Energieeinsparverordnung auf alternative Energiequellen (z. Bsp. Wärmepumpe) orientiert wird.

Fernmeldeeinrichtungen

Entsprechend der Mitteilung der Mitnetz Strom mbH befinden sich im Plangebiet Fernmeldekabel der envia TEL GmbH. Hinsichtlich vorzunehmender Umverlegungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen ist die envia TEL GmbH in Halle zu kontaktieren

Zur Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Mindestens 3 Monate vor Baubeginn ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom schriftlich anzuzeigen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung richtet sich nach den abfallrechtlichen Bestimmungen aus der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Chemnitz in der jeweils gültigen Fassung.

Die Planstraßen A und B können von Fahrzeugen des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes befahren werden. Die Abfallbehälter werden am Tage der Müllentsorgung der Parzelle 2 und 3 jeweils rechts und links im Anschluss der Planstraße B sowie der pf1-Fläche bereitgestellt. Die Abfallentsorgungsfahrzeuge können bis zu 8 m in die Planstraße B zurückstoßen und vorwärts wieder ausfahren. Die Zufahrt sowie die gegenüberliegende Straßenseite darf nicht durch parkende Fahrzeuge behindert werden.

Die ursprünglich geplante Müllsammelstelle an der Ulmenstraße kann damit entfallen.

Bei der Anordnung und Errichtung von Müllsammelstellen für die geplante Wohnbebauung sind die Bestimmungen in § 11 der Abfallsatzung zu beachten. Insbesondere die Größe des Standplatzes ist so zu bemessen, dass kein Rangieren der Abfallbehälter für das Entsorgungspersonal erforderlich wird. Ebenso muss der Untergrund mit einem harten und dauerhaften Belag befestigt sein, der einen reibungslosen Transport der Abfallbehälter ermöglicht. Rassengittersteine sind dafür nicht geeignet.

5.4 Brandschutz

Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 ist bei Zahl der Vollgeschosse größer 3 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 96 m³/h (26,6 l/s, WA) über einen Zeitraum von 2 h bereitzustellen. Der Fließdruck bei Entnahme aus Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes muss minimal 1,5 bar betragen.

Gemäß der Stellungnahme des Baugenehmigungsamtes vom 15.04.2013 sind folgende Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) mit max. Entnahmemenge bei 1,5 bar vorhanden:

- Ulmenstraße nordöstlich vor Flurstück 3719, 96 m³/h, Entfernung zum BV 10 m
- Ulmenstraße vor Hausnr. 21, 96 m³/h, Entfernung zum BV 90 m
- Ulmenstraße vor Flurstück 2266, 96 m³/h, Entfernung zum BV 140 m
- Ulmenstraße direkt südöstlich vor Flurstück 3719, 48 m³/h, Entfernung zum BV 30 m

Standorte von Hydranten sind so anzuordnen, dass in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestelle eine Feuerwehrbewegungsfläche eingeordnet werden kann.

Die Privatstraße kann von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden.

Die Anforderungen an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen richten sich nach §§ 4 und 5 SächsBO, nach Punkt 5 der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO, nach DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken sowie den Bedingungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Werden als zweiter Rettungsweg Rettungsgeräte der Feuerwehr geplant, sind entsprechende Anleiterstellen vorzusehen und zu planen sowie deren verkehrliche Erreichbarkeit zu sichern.

6. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

6.1.1 Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde als ökologische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ein grünordnerischer Fachbeitrag nach § 7 Abs. 2 SächsNatSchG erarbeitet (Stand Oktober 2013).

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten für Bebauungspläne mit einer Größe der Grundfläche von unter 20.000 Quadratmetern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzrecht kommt demnach nicht zur Anwendung.

Unabhängig von der Verfahrensentscheidung nach § 13 a BauGB gilt, dass die Belange des Umweltschutzes- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB anzuwenden und in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind. Leitbild ist das Gebot der Verminderung der Flächeninanspruchnahme, das bereits in § 1a Abs. 2 BauGB eine gesetzliche Grundlage gefunden hat.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Neuordnung und Umnutzung einer Brachfläche mit dem Ziel ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Die Neuausweisung von Bauflächen an anderer Stelle, z. B. auf der „grünen Wiese“, wird hierdurch vermieden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und einen verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von

Tieren und Pflanzen zu nennen. Ebenso bedeuten die Rodungen wertvollen Baumbestandes einen Eingriff für Natur und Landschaft.

Gegenüberstellung versiegelter/teilversiegelter Flächen im Ist-Zustand und Planungszustand:

	Flächen		Prozentualer Anteil von Geltungsbereichsfläche 5.309 m ²
Ist-Zustand	Schotterfläche 976m ² + Fläche mit Aufschüttung 930m ²	1.906 m ²	ca. 36 %
Planungszustand	überbaubare Nettobaulandfläche = 1.449 m ² Verkehrsfläche = 985 m ²	2.434 m ²	ca. 46 %

Insgesamt werden maximal 2.434 m² versiegelt (1.449 m² Baufläche + 985 m² Verkehrsfläche). Dies entspricht einem Anteil der versiegelten Flächen an der Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 46 %. Im Vergleich zum Flächenbestand vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 2013 bzw. gegenüber der Satzungsfassung 2014 erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen. Dadurch, dass eine Feuerwehraufstellfläche sowie ein privater Fußweg im Norden als versiegelte Fläche erhalten bleiben, die Erschließungsstraße im Süden breiter ausgebildet und mit einer abzweigenden Stichstraße einschließlich Wendehammer erweitert wird, erhöht sich die absolute Versiegelung in etwa um den Anteil der Geltungsbereichserweiterung.

Jedoch besitzen die Schotter- und Aufschüttungsfläche andere Eigenschaften als die zu erwartende Bebauung. Während die Bestandsflächen teilweise Niederschlagswasser versickern lassen und potentiell von Pionierpflanzen durchwurzelt werden könnten, ist dies bei zur Bebauung festgesetzten Flächen, in dem Maß, nicht zu erwarten.

Dem Verlust bisher unversiegelter Bodenflächen stehen Entsiegelungsmaßnahmen gegenüber. Darüber hinaus führen die künftig nicht bebauten Bereiche der Grundstücke mit einer mindestens 0,30 m bzw. 0,60 m mächtigen, kulturfähigen Bodenschicht zu einer Steigerung der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens.

Die Planung trifft mit den baulichen und grünordnerischen Festsetzungen Maßnahmen, die den Eingriff minimieren sollen. Dazu gehören die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Art der Ausführung von befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke. Des Weiteren wird die zusätzliche neue Versiegelung durch Maßnahmen gemildert, die die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt stärken. Dies sind besonders die durch Pflanz- und Erhaltungspflichten vorgeschriebenen Maßnahmen.

Die geplante Versiegelung durch Verkehrsflächen erhöht sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes von 521 m² auf 985 m² hauptsächlich durch Herstellung des abknickenden Stichts mit Wendehammer. Die überbaubare Grundstücksfläche verändert sich nur geringfügig.

Bäume werden zudem in Umsetzung der Festsetzung der grundstücksabhängigen, nicht überbaubaren Fläche gepflanzt. Das bereits neu entstandene Grundstück 3719/2 im Osten des Gebietes umfasst eine Baufläche von 921 m². In Anwendung der GRZ von 0,4 sind so-

mit 553 m² nicht überbaubar. Hieraus resultieren zwei zu pflanzende Bäume. Die Parzelle 2 im Zentrum umfasst 1.232 m² Baufläche. In Anwendung der GRZ von 0,35 sind somit 800 m² nicht überbaubar. Hieraus resultieren drei zu pflanzende Bäume. Letztlich umfasst die verbleibende Parzelle 3 im Westen eine Fläche vom 1.855 m². In Anwendung der gleichen GRZ vom 0,35 sind somit 1.205 m² nicht überbaubar. Somit sind hier fünf weitere Bäume zu pflanzen.

Die bauliche Neugestaltung bewirkt in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen eine Aufwertung des Stadtbildes und der städtischen Erholungsnutzung. Die Baumpflanzungen dienen darüber hinaus der Gliederung und Durchgrünung des zukünftigen Wohnbaustandortes, der Einbindung des Plangebietes in die Stadtlandschaft und der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes. Die Pflanzung von Gehölzen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze bedeutet eine weitere Aufwertung des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebiets. Im Zusammenhang mit den entstehenden privaten Grünflächen dient dieser Pflanzstreifen zudem auch der Vernetzung von Freiflächen zur Entwicklung funktionsfähiger Grünzüge. Es handelt sich dabei um die grüne Hangkante im Übergang der Kappelbachaue zum Kaßberg mit Anbindung an den Kappelbach-Grünzug im Bereich Michaelstraße (Grünverbindung Ahornstraße – Michaelstraße - Kappelbach).

Positiv wirken die Pflanzmaßnahmen, indem sie zur Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen und der Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und die Verdunstung fördern.

Durch die geplante Bebauung sind in Verbindung mit den zukünftig auf den Wohngrundstücken entstehenden Nutz- und Ziergärten keine ökologischen Nachteile gegenüber der vorher geräumten Brache mit noch hohem Anteil an verbliebenen Versiegelungsflächen zu erwarten. Die geplante lockere Bebauung mit Durchgrünung führt zu keinen negativen klimatischen Auswirkungen.

Auf das Schutzgut Klima/Luft sind i. V. m. der 1. Änderung keine umfassenden neuen Auswirkungen zu erwarten. Die Entfernung von Gehölzbeständen und die Erhöhung von Versiegelung im Zuge der Herstellung der Privatstraße wirken sich in Anbetracht des Ersatzes der Nord-Erschließung nur geringfügig aus.

Auch die zum Erhalt festgesetzten Bäume dienen der Wahrung eines dem Standort entsprechenden Landschaftsbildes und der Sicherung des Naturhaushaltes. Dabei wurden nur die Bäume festgesetzt, die mit der geplanten Bebauung auch sicher erhalten werden können. Im Zuge der Bauausführung ist es wahrscheinlich, dass weitere Gehölze erhalten werden können.

Besonderes Augenmerk galt dem Erhalt des unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Baumbestandes, wobei die Kronen in den Geltungsbereich hineinragen. Das gilt ebenfalls für die Bäume Nr. 204 (Baum mit Nistkasten als Dauerniststätte) und 249 (Höhlenbaum; Blaumeisenbrut). Der Baum Nr. 249 wird im Planteil formal gesichert. Die Böschung mit dem Baumbestand, stellt eine wichtige städtebauliche Struktur dar: Biotopvernetzung, Markierung der Hangkante, räumliches Gliederungselement zwischen dem bestehenden Geschosswohnungsbau und der geplanten Wohnbebauung sowie Durchgrünung des Wohngebietes Kaßberg.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich durch die zusätzliche Rodung von zehn Bäumen auf das Landschaftsbild aus. Dem gegenüber besitzt die Erschließung südlich des

Flurstückes 3719/1 die gestalterische Qualität, die Ahornstraße in ihrem historischen Verlauf fortzusetzen. Von außerordentlicher Bedeutung ist in diesem Bezug die Planung des Korridors eines Biotopverbundes im Landschafts- und Flächennutzungsplan. Dazu werden neben den (teilweise um 3 m nach Norden verlegten) Heckenpflanzungen pf1 durch die 1. Änderung zusätzlich vier Feld-Ahorne (*Acer campestre*) im südlichen Grundstücksteil in einem Abstand von 2,5 m zur Grundstücksgrenze gepflanzt.

Die Neupflanzungen für Gehölzfällungen werden durch die Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz, in Verbindung mit § 19 Absätze 2 - 4 Satz 1 SächsNatSchG geregelt. Für nicht zu erhaltenden Baumbestand werden Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage des § 7 der Baumschutzsatzung notwendig. Festgesetzte Neupflanzungen im Plangebiet können dabei als Ersatz angerechnet werden. Für Pflanzungen die nicht innerhalb des Plangebiets erbracht werden können, sind Ersatzzahlungen an die Stadt Chemnitz zu leisten.

Mit der 1. Änderung wird durch die Neupflanzung von vier Feld-Ahornen die Biotopverbundfunktion des südlich angrenzenden Grundstückes gestalterisch und funktional fortgesetzt.

Ebenfalls wird die Erschließungssituation grundlegend verändert. Anstatt einer Stichstraße im Norden wird südlich des geplanten Wohngebietes innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche (im Landschaftsplan als Biotopverbund beschrieben) eine abknickende Planstraße mit Wendehammer angeordnet. Somit können gleichzeitig die Grundstücke des Wohngebietes als auch das Flurstück 3749 erschlossen werden. Bezüglich der Grünordnung resultiert hieraus die hinzutretende Fällung weiterer zehn Bäume (Birken, Fichten und drei ehemals zum Erhalt festgesetzte Spitz-Ahorne) bei gleichzeitiger Verbreiterung der Pflanzfläche im Norden von 1,5 m bis 2,7 m auf durchgängig 3,0 m. Dies wirkt sich jedoch nur gering aus.

6.1.2 Artenschutz

Gemäß des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist mit Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen zu prognostizieren, dass auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an Niststrukturen für die genannten Arten (Amsel, Eichelhäher, Fitis, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp) am Standort vorhanden sein wird. Da die Arten **keine Dauerniststätten nutzen**, und bereits jetzt innerhalb des Siedlungsraums brüten, ist davon auszugehen, dass sie gegenüber menschlichen Störungen im Allgemeinen relativ unempfindlich sind (bzw. entsprechende Vorbelastungen durch die Siedlungslage auch bereits derzeit wirken), so dass sie auch in Zukunft in der Lage sein werden, die neu entstehenden Habitate weiter zu besiedeln. Zudem ist ein Ausweichen in benachbarte Habitate möglich (Grünzug mit Laubbeständen an der südlichen Hangkante/Kappelbachhang, westlich gelegene Kleingärten, gut durchgrünte angrenzende Wohnbebauung), sodass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen (siehe Vermeidungsmaßnahme: Zeitliche Beschränkung zur Bauaufbereitung) auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 liegt damit nicht vor.

Dauerniststätten nutzend: Verblieben sind insbesondere die Bäume am Rande der Bearbeitungsgrenze. Bei dem Baum Nr. 249 (Kirsche im Nordwesten des Plangebietes) handelt es sich um einen Höhlenbaum (mit aktueller Blaumeisenbrut). An einem weiteren benach-

barten Kirschbaum Nr. 204, grenznah außerhalb des Geltungsbereiches, ist ein Nistkasten angebracht. Für diese Quartiere ist von einer regelmäßigen Nutzung durch unterschiedliche Arten auszugehen (Dauerniststätten unter dem Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Die beiden Bäume bleiben (als Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten) erhalten. Der Baum Nr. 249 wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB formal gesichert. Da der Baum Nr. 204 mittig auf der Flurstücksgrenze steht und damit nicht vollständig im Geltungsbereich, ist eine Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht möglich. Der Schutz des Baumes unterliegt dem Naturschutzrecht.

Die weitere Baufeldberäumung (Gehölzrodungen, Beseitigung von Vegetationsbeständen) ist außerhalb der Brutzeit vorzunehmen (von Oktober bis Februar). Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BNatSchG (Fang, Verletzung, Tötung sowie Störungstatbestand) treten damit nicht ein (kein Verlust besetzter Nester, Verlassen besetzter Nester aufgrund starker Störungen).

Die durch die Änderung und Herstellung der Erschließungsstraße notwendigen Rodungsarbeiten sind zum Schutz von Tierarten außerhalb der Vegetationsperiode/Brutzeit (von Oktober bis Februar) vorzunehmen. Ebenfalls kann der Erweiterungsbereich innerhalb der geplanten Privatstraße für Gebüschbrüter geeignete Niststrukturen beherbergen. Der damit einhergehende Verlust dieser Habitate ist grundsätzlich zu kompensieren. Keine der in ihrer Anwesenheit bestätigten Arten gelten jedoch innerhalb Sachsens als gefährdet.

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

Für den Ausnahmefall sei an dieser Stelle auf die Möglichkeit einer ökologischen Baubegleitung hingewiesen. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung wäre dann der Nachweis zu erbringen, dass zum Zeitpunkt der geplanten Baufeldberäumung keine besetzten Nester vorhanden sind. Für den Fall, dass der o.g. Nachweis nicht erbracht werden kann - also besetzte Nester vorhanden sind - kann es zu Erschwernissen bei der Baufeldberäumung (zusätzliche rechtliche Erfordernisse wie Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG, außerdem zeitliche Verzögerungen/zusätzliche Sicherungsmaßnahmen) kommen.

6.1.3 Immissionsschutz

Entsprechend den Ausführungen in Pkt. 4.10 werden in Auswertung der Angaben der Lärmkartierung Chemnitz 2012 (Stufe 2) infolge Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Nachteilige immissionsschutzrechtliche Auswirkungen des B-Planes auf die vorhandenen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr

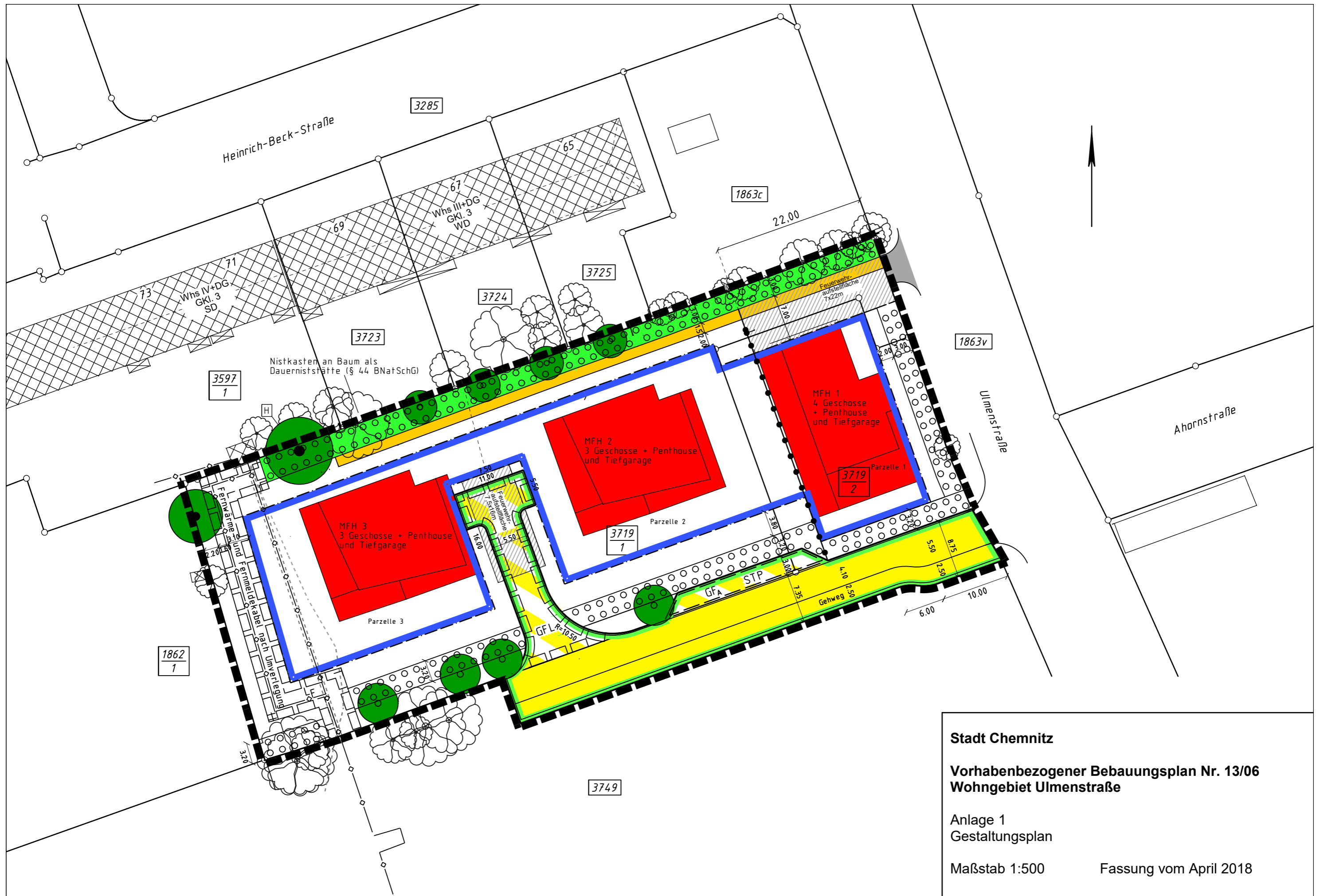
Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird ausschließlich vom Anliegerverkehr bestimmt. Somit ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Verkehrsverhältnisse. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung (durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Ausweisung der Planstraße führt zu einer geordneten Erschließung der angrenzenden Flächen und gewährleistet innerhalb des Plangebietes einen geordneten Verkehrsablauf.

6.3 Auswirkungen auf den Bestand

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Auswirkungen auf den Bestand:

1. Städtebaulich geordnete Entwicklung und Neugestaltung unter Berücksichtigung der ortstypischen Gegebenheiten und damit Erhöhung des Gestaltungswertes des gesamten Plangebietes.
 2. Sinnvolle Parzellierung der Grundstücke, auch im Hinblick auf die Verkehrserschließung.
 3. Die geplante Bebauung stellt eine städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur dar.
 4. Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen zur Entwicklung von Wohnbauflächen für den Neubau von modernen, individuellen und familienorientierten Stadthäusern mit hohem Grünanteil in zentrumsnahen Stadtgebieten.
 5. Erhalt und Sicherung der Durchgrünung des Kaßberges.
-



Stadt Chemnitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13/06
Wohngebiet Ulmenstraße

Anlage 1
Gestaltungsplan

Maßstab 1:500

Fassung vom April 2018