

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16/02 Wohnpark Anton-Herrmann-Straße, Einsiedel

Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

1. Planungsziele

Die Hüttner + Hüttner Grundstücksentwicklung GbR, Annaberger Straße 218, 09125 Chemnitz beabsichtigt die Flurstücke 329, 329/8, 329/10 und 330/4 der Gemarkung Einsiedel als Standort für Siedlungswohnungsbau zu entwickeln, da in der Stadt Chemnitz weiterhin eine Nachfrage nach Grundstücken zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Bildung von Wohneigentum besteht. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes von Chemnitz im Stadtteil Einsiedel und bindet an die östlich vorhandene Wohnbebauung an der Anton-Herrmann-Straße an. Nördlich des Standortes befinden sich Garten- und Wohngrundstücke. Südlich befindet sich eine Kleingartenanlage. Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke 6645 Chemnitz - Aue (Zwönitztalbahn).

Durch das Vorhaben soll eine Lücke im Siedlungsbereich zwischen der Bebauung an der Anton-Herrmann-Straße und zentralörtlichen Bereichen westlich der Bahnstrecke geschlossen werden. Der Stadtteil Einsiedel stellt einen attraktiven Wohnstandort dar und verfügt über eine intakte und funktionierende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten bestehen in der Ortsmitte von Einsiedel (D-Zentrum entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016). Durch den beschlossenen Ausbau des Chemnitzer Modells in der Ausbaustufe 2, der die Straßenbahnen künftig vom Chemnitzer Zentrum umsteigefrei über Einsiedel bis Thalheim führen wird, ist eine gute schienengebundene Nahverkehrsanbindung gegeben.

Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend von der Anton-Herrmann-Straße über eine Ringstraße. Die stadttechnische Erschließung erfolgt in Anbindung an Leitungssysteme in der Anton-Herrmann-Straße und im Gärtnerieweg (Abwasser).

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der Vorhabenträger plant die Errichtung von Wohnbebauung überwiegend in Form von Einfamilienhäusern. Im westlichen Bereich sollen auch Mehrfamilienhäuser zulässig sein.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde nach § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert. Dieser ist als gesonderter Teil III der Begründung Bestandteil des Planwerkes.

Festsetzungen zur Grünordnung wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichts.

Als Fachgutachten wurden eine Schallemissionsprognose und eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt und bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Immissionsschutz

Zur Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen liegt eine Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Lärmschutz Förster & Wolgast vom 08.08.2017 mit Ergänzung vom 19.09.2017 vor.

Lärmeinwirkungen sind im Wesentlichen durch Einwirken von Schienenverkehrsgeräuschen der Eisenbahnstrecke Nr. 6645 Chemnitz – Aue auf das Plangebiet zu erwarten. Die

geplante Nutzung durch die Citylinkbahn im Rahmen des Chemnitzer Modells sowie die Erweiterung des Güterverkehrs wurden bei der Schallimmissionsprognose berücksichtigt. Der schalltechnische Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) zur **Tageszeit** wird nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich an den **Baufeldgrenzen der der Eisenbahnstrecke nächstgelegenen Baufelder WA 4 und WA 5** überschreiten die Beurteilungspegel „Verkehrsgerausche“ den genannten Wert um bis zu 4 dB. Grund hierfür sind die geringen Abstände zur Eisenbahnstrecke 6645 „Chemnitz - Aue, Abschnitt Einsiedel“.

Für Baufelder bei denen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 vorliegen, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Für Wohngebäude, die in den **Baufeldern WA 4 und WA 5 sowie im nordwestlichen Bereich des Baufeldes WA 2 und im westlichen Bereich des Baufeldes WA 3** der Eisenbahnstrecke Nr. 6645 „Chemnitz - Aue, Abschnitt Einsiedel“ am nächsten gelegen sind, sind die **zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume** (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) **vorzugsweise an der Ostfassade** anzuordnen. Alternativ ist für solche Räume dann, wenn sie dennoch an der Süd-, West- oder Nordfassade angeordnet werden, passiver Schallschutz vorzusehen (ausreichend bemessenes Gesamt-Schalldämmmaß der Außenbauteile, Sicherstellung eines hygienisch erforderlichen Mindestluftwechsels).

Für die Wohngebäude, die in den **Baufeldern WA 4 und WA 5** der Eisenbahnstrecke 6645 „Chemnitz - Aue, Abschnitt Einsiedel“ am nächsten gelegen sind, sind für die **zur Tageszeit schutzbedürftigen Räume** an der Süd-, West- und Nordfassade ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Grundstück des Vorhabenträgers nicht umsetzbar. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der z. T. höhlenreiche Gehölzbestand entlang des Bahndamms als sehr wertvoll eingeschätzt, da er Lebensräume für Vögel und Fledermäuse bietet. Deshalb wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung des Baumbestandes getroffen. Eine partielle Rodung ist daher ausgeschlossen. Ein Lärmschutzbauwerk könnte somit nur auf dem Grundstück der Bahn errichtet werden, worauf der Vorhabenträger keinen Zugriff hat. Da die zu erhaltenden Bäume bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze stehen, wären bei Errichtung einer Lärmschutzwand hier Eingriffe in den Wurzelbereich unvermeidbar, was die Standsicherheit der Bäume gefährden würde. Aus diesen Gründen sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar.

Artenschutz

Die dominierende Nutzung im Bestand (ca. 80 %) stellen Flächen der ehemaligen Gärtnerei dar, die z. T. mit Nadelgehölzen bestanden sind und z. T. als Grün- und Weidefläche genutzt werden. Im Untersuchungsgebiet sind neben Wiesen- (mesophiles Grünland) und Weidenflächen (kleine Pferdekoppel) vor allem ältere Koniferenbestände aus Blaufichten, Lebensbäumen, Wacholder etc. auf der geplanten Bebauungsfläche ausgebildet, aber auch Pappelreihen, Weiden und eine Pyramideneiche.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 13.09.2016 durch die Ingenieurgruppe Chemnitz GbR (igc) wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf den Artenschutz untersucht.

Die Relevanzprüfung ergab, dass das Vorhaben (geplante Wohnbebauung) für Höhlen bewohnende Vogelarten wie Gartenrotschwanz und Trauerschnäpper sowie die 5 nachgewiesenen Fledermausarten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berühren kann, so dass für diese Arten eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte.

Für die weiteren besonders geschützten Vogelarten konnte eine artenschutzrechtliche Relevanz ausgeschlossen werden, so dass eine weitergehende Prüfung für diese Arten entfallen konnte.

In der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass es durch das Vorhaben mit Wohnbebauung sowie Fällungen von Gehölzen (überwiegend Koniferen) zum Verlust von Brutstätten von Höhlen bewohnenden Vogelarten, sowie zum Verlust von nicht auszuschließenden, potenziellen Fledermausquartieren (Sommerquartiere) kommen kann.

Bei Einhaltung folgender im Bebauungsplan getroffener Festsetzungen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden:

- Fällungen/Entfernung von Gehölzen (überwiegend Koniferen) außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis August) bzw. Wochenstuben- und Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (April bis September) - und somit von Oktober bis Ende Februar – vorzunehmen,
- Anbringung von Ersatznistkästen für Gartenrotschwanz und Trauerschnäpper,
- Neugestaltung strukturierter Grünflächen für Gartenrotschwanz/Trauerschnäpper,
- Renaturierung einer Teilfläche der brachliegenden, benachbarten Gärtneriefläche,
- Anbringung von Sommerquartieren für Fledermäuse.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Durch die Bebauung des Plangebietes findet ein kompensationspflichtiger Eingriff statt.

Bewertung und Ausgleich des Eingriffs erfolgen nach der im Freistaat Sachsen vorzugsweise anzuwendenden Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,35 bzw. 0,3 in Teilen des Allgemeinen Wohngebietes, die Erhaltung des Baumbestandes in den Baufeldern WA 3 und 4 sowie die grünordnerischen Festsetzungen in den Baugrundstücken tragen zur Minderung des Eingriffs im Plangebiet bei.

Zusätzlich wird dem Plangebiet eine Ausgleichsmaßnahme in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes zugeordnet. Das gegenüberliegende ehemalige Gärtneriegelände soll als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme entsiegelt und begrünt werden.

Die Begrünung im Plangebiet sowie die Ausgleichsmaßnahme tragen zur Erhöhung der Artenvielfalt und zur Schaffung eines Biotopverbundes bei. Der Eingriff kann durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 04.06.2018 bis zum 18.06.2018 sowie der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 01.07.2019 bis zum 05.08.2019 wurden Einwände insbesondere von Anwohnern der Anton-Herrmann-Straße vorgebracht.

Es wird befürchtet, dass es im Bereich der Einmündung von der Anton-Herrmann-Straße in die Planstraße zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zu Lärmbeeinträchtigungen kommen kann.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurde der Nachweis erbracht, dass keine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 an den Immissionsorten im Einmündungsbereich vorliegen.

Die Straßenbreite im Plangebiet wird als zu schmal eingeschätzt, da die fußläufige Verbindung von der Anton-Herrmann-Straße in und aus dem Ort von vielen Anwohnern, auch von Kindern und Jugendlichen, genutzt wird. Ein separater Fußweg wird gefordert.

Die Anbindung der Planstraße erfolgt ausgehend von der Anton-Herrmann-Straße über das Flurstück 329/8, das eine ausreichende Breite hat, um eine regelgerechte Anbindung zu sichern. Die Planstraße selbst wird als Mischverkehrsfläche angelegt. Damit können alle Verkehrsteilnehmer (auch Fußgänger) die Straße gleichberechtigt benutzen. Das dient auch der Verkehrsberuhigung. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung ist nur mit einem geringen Anteil an Lkw zu rechnen sowie insgesamt mit einem Verkehrsaufkommen, das keine Trennung in Fahrbahn und Gehweg erfordert. Die Anlage eines separaten Fußweges

ist daher im Plangebiet entbehrlich. In der Anton-Herrmann-Straße besteht dann ein beidseitiger Gehweg. Somit werden Kinder und Jugendliche sicher aus dem Plangebiet herausgeleitet.

Eine Querung des Plangebietes durch Anwohner der Anton-Herrmann-Straße erfolgt nicht mehr, da im Zuge des Ausbaus der Bahnstrecke für das Chemnitzer Modell der bestehende Bahnübergang Gärtnerieweg geschlossen wird.

Auf die geplanten Mehrfamilienhäuser im Wohnpark sollte aus Sicht von Anwohnern verzichtet werden, um das Verkehrsaufkommen in Grenzen zu halten.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde im Plangebiet eine geringere Verdichtung der Bebauung vorgenommen. So wurden in den Baufeldern WA 1 bis 3 im Entwurf nur noch 16 Eigenheime (im Vorentwurf 22 Eigenheime) vorgesehen. Die Baufläche im WA 4 wurde durch Einordnung des Regenrückhaltebeckens wesentlich verkleinert. In den Baugebieten WA 4 und WA 5 werden unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse max. 3 Vollgeschosse zugelassen. Die festgesetzte Geschosshöhe stellt eine Obergrenze dar, die aber nicht zwingend ausgeschöpft werden muss. Hier ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich, wird aber nicht zwingend festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können auch Einfamilienhäuser gebaut werden.

Damit wurde bei der Planaufstellung zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beigetragen.

Der Erhalt einer Linde im Zufahrtbereich zum Plangebiet sowie die Zugänglichkeit zu den Anwohnergaragen auch während der Bauphase werden gefordert.

Der Erhalt des Baumes kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht gewährleistet werden. Durch den Standort des Baumes am Rande der geplanten Verkehrsfläche sind durch Straßenausbau und Leitungsverlegung erhebliche Eingriffe in den Wurzelbereich unvermeidlich, was zur Verminderung der Standfestigkeit und zur Verkürzung der Lebensdauer des Baumes führt.

Durch den Vorhabenträger wird zugesichert, dass auch während der Bauausführung die Zufahrt zu den Garagen gewährleistet ist.

Der Eigentümer eines angrenzenden Gartengrundstücks fordert die Sicherstellung seiner Grundstücksanbindung (Zufahrt mit dem Auto und stadttechnische Anbindung).

Die Verkehrserschließung und stadttechnische Anbindung erfolgt künftig über die Planstraße im Baugebiet.

Behördenbeteiligung

Aus Sicht der Raumordnung und Regionalplanung wurden gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz, der an dieser Stelle Wohnbaufläche vorsieht, abgeleitet.

Von der Landesdirektion Sachsen wird eine Widmung der Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche gefordert.

Eine öffentliche Widmung der Straße erfolgt nicht. Die Planstraße dient ausschließlich der Erschließung des geplanten Wohngebietes. Durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer, Besitzer und Besucher der Grundstücke sowie der Unternehmen zur Abfallentsorgung in Verbindung mit der privatrechtlichen Sicherung durch Grundbucheintrag ist die Zufahrt für den Nutzerkreis in ausreichendem Maße gewährleistet. Eine Befahrung durch die Öffentlichkeit ist im vorliegenden Fall auch gar nicht gewünscht, um die Wohnruhe im Plangebiet nicht zu stören. Eine Widmung für den öffentlichen Verkehr ist von daher nicht erforderlich.

Im Zuge des Ausbaus der Eisenbahnstrecke Nr. 6645 Chemnitz – Aue für das Chemnitzer Modell wird der bestehende Bahnübergang Gärtnerieweg geschlossen. Von der Deutschen

Bahn AG wird einer alternativen fußläufigen Verbindung vom Plangebiet in Richtung Ortsmitte und zum Haltepunkt des Chemnitzer Modells über Bahngelände nicht zugestimmt. Die Forderung der Deutschen Bahn AG wird dahingehend berücksichtigt, dass ein festgesetztes Gehrecht im Baufeld WA 5 zurückgenommen wird. Bei Nutzung des Schrebergartenweges bzw. der Altenhainer Straße verlängert sich der Weg zur Ortsmitte und zu den Haltepunkten der City-Bahn.

Vom AGENDA-Beirat wird eine weitere Verbesserung des Hochwasserschutzes gefordert. Für die Berechnung der Niederschlagswasserentsorgung wurde ein 10-jähriges Ereignis zugrunde gelegt. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre und der künftigen Auswirkungen des Klimawandels sowie der hydrogeologischen Situation vor Ort ist dies nicht zu akzeptieren. Für die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens ist mindestens ein 25-jähriges Ereignis anzusetzen.

Es wurde bereits eine erhöhte Absicherung mit der Berücksichtigung eines 10-jährigen Niederschlagsereignisses zugrunde gelegt. Die Drosselwassermenge beträgt 13 l/s*ha versiegelte Fläche. Die Richtlinien zur Ermittlung des Oberflächenwasseranfall sehen die Berücksichtigung eines 5-jährigen Niederschlagsereignisses vor. Somit wird den Auswirkungen des Klimawandels sowie der hydrogeologischen Situation vor Ort in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Vom AGENDA-Beirat wurden darüber hinaus die Anregungen der Anwohner zur Ausbildung der Planstraße, Erhaltung der Linde und Sicherung der Zufahrt zu den Garagen aufgegriffen.

4. Planungsalternativen

Standortalternativen zur Errichtung von nachgefragten Einzel- und Doppelhäusern bestehen grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet. Das Plangebiet stellt allerdings aufgrund der Einbindung in das Stadtgefüge mit in der Umgebung bereits vorhandener Wohnbebauung sowie der günstigen Nahverkehrserschließung durch Anbindung an das Chemnitzer Modell eine vorrangig für Wohnbauzwecke zu nutzende Eignungsfläche dar.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz als Wohnbaufläche dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde diese planerische Vorgabe der vorbereitenden Bauleitplanung aufgegriffen und umgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Weitere Standortalternativen im Stadtteil Einsiedel bestehen nicht. Das Wohngebiet Erich-Parthey-Straße mit insgesamt 22 Baugrundstücken wurde durch einen Vorhabenträger erschlossen und ist überwiegend bebaut. Die Vermarktung aller Grundstücke erfolgte innerhalb kurzer Zeit nach Fertigstellung der Erschließung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine große Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtteil Einsiedel besteht.

Der Vorhabenträger verfügt über die Grundstücke im Plangebiet, die er unter Nutzung des Planungsinstruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohngebiet entwickeln möchte. Der Entwicklung dieser Grundstücke wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2016 zugestimmt.

Planungsalternativen wurden durch den Vorhabenträger vor Planaufstellung geprüft. Zur Anbindung des Standortes an vorhandene Straßen gibt es zur gewählten Anbindung an die Anton-Herrmann-Straße keine Alternativen, da aus westlicher Richtung keine Zufahrt in Verlängerung des Gärtnereiweges über die Bahntrasse möglich ist. Bei der Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes stellt die Form der Ringstraße die effektivste Form der Erschließung des Standortes darstellt.