

Bebauungsplan Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

### **1. Planungsziele**

Ausgehend von der identitätsstiftenden Bedeutung einer attraktiven City für Stadt und Region verfolgt die Stadt Chemnitz die Wiederbelebung und Stärkung der Innenstadt mit oberster Priorität. Seit Mitte der 1990er Jahre hat sich eine dynamische Entwicklung vollzogen. Neben der stadträumlichen Arrondierung wurde damit begonnen, citytypische Funktionen in die Innenstadt zurückzuholen und die Kernstadt sowohl als Einkaufsinnenstadt aber auch als multifunktionaler Standort für Wohnen, Kultur, Freizeit, Gastronomie und Dienstleistungen zu entwickeln. Die Aufenthaltsqualität wurde wesentlich erhöht, der öffentliche Raum neu gestaltet. Trotz der erzielten Erfolge ist es notwendig, weitere Schritte zur Belebung der Chemnitzer Innenstadt zu planen und umzusetzen.

Das Plangebiet, derzeit größtenteils durch zwei öffentliche Parkplatzanlagen sowie als Grünanlagen genutzt, soll zur weiteren Entwicklung der Innenstadt unter Berücksichtigung der Bindungen des Ortes einer den umgebenden innerstädtischen Strukturen angepassten gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen zugeführt werden.

Entlang der Bahnhofstraße sollen zwei neue Quartiere entstehen, wobei die neu geplanten innerstädtischen Wohnlagen durch Geschäfts- oder Parkhäuser von den hoch belasteten Straßen abgeschirmt werden. Die neuen Quartiere sollen unter Einbeziehung der prägenden Bestandsgebäude des Kulturkaufhauses DASTietz und der Johanniskirche zur Identifikation und Steigerung der Aufenthaltsqualität durch kleinere Quartiersplätze mit Ladenzonen in den Erdgeschossen gegliedert werden. Weitere Planungsziele sind:

- städtebauliche Integration der Bahnhofstraße durch eine boulevardartige Grüngestaltung bei gleichzeitiger Gewährleistung der verkehrlichen Funktionsfähigkeit,
- Berücksichtigung der Verkehrsplanungsstudie zur kompakteren Gestaltung des Knotenpunktes Bahnhofstraße/Zschopauer Straße/Johannisplatz,
- Prüfung der Anforderungen des ruhenden Verkehrs,
- Berücksichtigung und Integration der denkmalgeschützten Johanniskirche mit Kirchhof, Park der Opfer des Faschismus (historischer städtischer Friedhof),
- Schaffung einer Vielzahl von miteinander verbundenen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen mit hohem Erholungs- und Freizeitwert für die im Gebiet wohnende und arbeitende Bevölkerung sowie Besucher.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet sowie 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 2 der Begründung Bestandteil des Planwerkes. Weiterhin wurden als Fachgutachten ein Artenschutzgutachten und eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet und bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### **Grünordnung**

Im Bebauungsplan wurden auf Grundlage des erarbeiteten Grünordnungsplanes zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. zur Kompensation grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese umfassen u.a. die Begrünung von Flachdächern, die Sicherung von großflächigen Glasscheiben oder anderen spiegelnder Flächen gegen Vogelschlag, sowie die Anbringung von geeigneten Nistmöglichkeiten für Vögel. Aufgrund der großen ökologischen und gestalterischen Bedeutung von Gehölzen werden zudem anzupflanzende Bäume festgesetzt. Die bestehenden Bäume auf dem denkmalgeschützten Kirchhof der Johanniskirche sind dauerhaft zu erhalten.

## Artenschutz

Die das Plangebiet dominierenden Freiflächen weisen teils Gehölze auf. Mit der Johanniskirche befindet sich ein historisches Bauwerk im Geltungsbereich. Neben Wohnblockbebauung ist insbesondere der Park der Opfer des Faschismus eine bedeutende Grünanlage mit altem Baumbestand, die an das Plangebiet angrenzt. Diese Landnutzungs- und Biotopstruktur des Plangebietes und seines Umfeldes ermöglicht auch das Vorkommen geschützter Arten. Da mit dem Vorhaben besonders geschützte Arten, insbesondere streng geschützte Arten in ihren Lebensräumen von den Umsetzungen des Bebauungsplanes berührt sein können wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

Insgesamt wurden 17 Vogelarten mit Revier anzeigendem Verhalten und wahrscheinlich fünf Fledermaus-Arten im Plangebiet nachgewiesen. Insgesamt 10 in Sachsen häufige Vogelarten haben mindestens ein Brutrevier im Plangebiet. Fledermäuse haben in der Johanniskirche und im angrenzenden Gehölzbestand, darunter wahrscheinlich einem der Höhlenbäume Quartiere und überfliegen das Plangebiet in geringer Dichte beim Anfliegen der Jagdhabitats außerhalb des Plangebietes. Diese geschützten Arten können insbesondere durch Habitatverlust in Folge von Gehölzfällung und Abbruch oder Sanierung von Gebäuden beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund sollen höchst vorsorglich bei Neubauten über 5 m Höhe je 10 m Mauerlänge mindestens eine geeignete Nistmöglichkeit für Vögel oder für Fledermäuse neu geschaffen und dauerhaft erhalten werden.

## Lärmschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde unter Beachtung der Vorbelastung durch Gewerbliche Nutzungen und des Verkehrslärms entlang der Hauptachsen untersucht, unter welchen schalltechnischen Bedingungen die geplanten Nutzungen und Tiefgaragen unter Berücksichtigung der Zu- und Ausfahrten realisierbar sind. Weiterhin werden Möglichkeiten aufgezeigt, inwieweit für die geplante Wohnnutzung auch Ruhe- und Aufenthaltsbereich im Freien gewährleistet werden können.

An vereinzelt Baukörpern innerhalb des Bebauungsplanes wurden zum Teil deutliche Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes am Tag und in der Nacht festgestellt. Die Überschreitungen sind insbesondere an Immissionspunkten in Ausrichtung zu den stark befahrenen Straßen (Bahnhofstraße, Augustusburger Straße, Zschopauer Straße) festzustellen. Der Schienenverkehrslärm der umgebenden Straßenbahnlinien spielt eine untergeordnete Rolle. Durch die Nutzung der Tiefgaragen ist im engeren Umfeld der Tiefgaragenzufahrten mit Überschreitungen des Orientierungswertes am Tag und in der Nacht zu rechnen. Zudem können unzulässig hohe Spitzenpegel an schutzbedürftigen Fassaden z.B. durch Überfahren von Regenrinnen in der Nähe der Tiefgarageneinfahrten nicht ausgeschlossen werden.

Für den Bebauungsplan werden Vorkehrungen zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Errichtung von Gebäuden erforderlich, welche als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine ausreichende Luftschalldämmung der Gebäudehüllen zu schutzbedürftigen Räumen sicherzustellen (passiver Schallschutz). Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind die in den Anlagen 8 und 10 der schalltechnischen Untersuchung Nr. B16919-1 des Ingenieurbüros i-BRAS ermittelten „Lärmpegelbereiche“ zugrunde zu legen. Der Schutz kann durch eine bauakustisch günstige Ausrichtung bzw. Orientierung der schutzbedürftigen Räume (Grundrissgestaltung) positiv beeinflusst werden. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden entsprechend der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) je nach Raumnutzung formuliert. Zusätzlich ist für Schlafräume – die Fenster an Fassaden mit Überschreitungen des Orientierungswertes Nacht besitzen – sowie für Räume mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art vorzusehen, die den hygienisch erforderlichen Mindestluftwechsel gewährleisten.

## 3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 29.09.2015 einstimmig den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ gefasst

(B- 250/2015). Auf Grundlage der Ergebnisse des ersten Preises des 2014 bis 2015 durchgeführten Gutachterverfahrens zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Innenstadt im Umfeld der Bahnhofstraße und Brückenstraße Gutachterverfahrens wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes erstellt. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan lag im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 10.08.2016 bis 23.08.2016 öffentlich aus. Mit Schreiben vom 11.08.2016 wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden beteiligt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 13.04.2016 den Beschluss (B-091/2016) gefasst, die Stadtverwaltung damit zu beauftragen, die Innenstadtquartiere E3 (Tietzparkplatz) und E4 (Baufeld an der Johanniskirche) zum Zwecke des Verkaufs und der baulichen Entwicklung auszuschreiben und zur Entscheidungsfindung ein Investorenauswahlverfahren durchzuführen.

Mit Stadtratsbeschluss (B-190/2017) vom 20.09.2017 wurde abschließend festgelegt, dass die Stadtverwaltung beauftragt wird, für die Baufelder 1 und 2 einen Kaufvertrag mit der SIMMEL AG aus Chemnitz und für die Baufelder 3, 4, 5 und 6, einen Kaufvertrag mit der HANSA Real Estate Beteiligungs AG aus Leipzig auszuhandeln.

In Zusammenarbeit mit den Investoren wurde der Vorentwurf von 2016 angepasst und der Entwurf zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom wurden vorgenommen:

- Zusammenlegung der Baufelder MK 1 und MK 2, Vergrößerung des Baufeldes MK 3 und Veränderung der Geometrie des Baufeldes MK 4 und MK 6
- Differenzierte Festsetzung von Gebäudehöhen
- Formulierung von umfangreichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
- Baufeldkonkreter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
- Festsetzung der Innenbereiche der Baufelder MK 1-4 als öffentliche Straßenverkehrsfläche ohne jegliche Differenzierung
- Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten

Am 05.06.2018 wurde der Entwurf im Planungs-, Bau- und Umweltausschusses gebilligt und zur Auslegung bestimmt (B-119/2018). Der Entwurf zum B-Plan lag im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 25.06.2018 bis 30.07.2018 öffentlich aus. Mit Schreiben vom 27.06.2018 wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden beteiligt.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen und Änderungsbedarf seitens der Investoren musste der Bebauungsplan noch einmal überarbeitet werden. Folgende entscheidende Änderungen wurden in den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung vorgenommen:

- Beipläne zu den einzelnen Baufeldern zu den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Streichung der Festsetzungen zur Einschränkung des Einzelhandels
- Nachrichtliche Übernahme des Gablenzbachkanals
- Änderung der Regelungen zur Baugrenze in den Baufeldern MK 6 und MK 3
- Zulässigkeit von Stellplatzgeschossen im Baufeld MK 2 bis zum 4. Obergeschoss
- Anpassung der Baumreihen entlang Zschopauer Straße und Moritzstraße
- Anpassung der inneren Baugrenzen MK 3, 4 und 6, sowie Anpassung der Knötchenlinie im Baufeld MK 4
- Plangrundlage ohne Neuplanung zum Knotenpunkt Zschopauer Straße

Durch Anpassung der Festsetzungen wurden die Grundzüge der Planung berührt. Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Am 19.03.2019 wurde der erneute Entwurf im Planungs-, Bau- und Umweltausschusses gebilligt und zur Auslegung bestimmt (B-082/2019). Im Zeitraum vom 15.04.2019 bis 24.05.2019 wurde der erneute Entwurf öffentlich ausgelegt und mit Schreiben vom 12.04.2019 wurden die Behörden beteiligt.

In Anpassung an den Verlauf einer Kabeltrasse und die fortgeschrittene Hochbauplanung des Investors der Baufelder 5 und 6 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nochmals aktualisiert und

gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch eine eingeschränkte Beteiligung zum geänderten Entwurf durchgeführt. Da durch die Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen und Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

#### **4. Planungsalternativen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Chemnitz vom 24.10.2001 einschließlich aller rechtswirksam gewordenen Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen sind die Baufelder E3 und E4 als gemischte Baufläche dargestellt.

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens war das Baufeld E4 im Flächennutzungsplan noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Das Baufeld E4 ist erst mit der Ausschreibung des Gutachterverfahrens zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Innenstadt als potenzielles Baufeld in der Innenstadt hinzugekommen. Die neue Planungen zielen auf die Entwicklung einer gemischten Baufläche ab.

Der neu geplanten Nutzungsvielfalt sollte der Vorrang gegenüber einer Grünflächenentwicklung an diesem Standort gegeben werden. Dementsprechend leitete sich das Erfordernis ab, den FNP in dem gekennzeichneten Bereich von Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage in eine gemischte Baufläche zu ändern.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens wurde am 10.11.2015 der Aufstellungsbeschluss zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Bereich „Neue Johannisvorstadt“ im Stadtteil Zentrum gefasst. Das Änderungsverfahren des FNP wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt; die Änderung ist seit August 2017 wirksam.