

Stadtplanungsamt Chemnitz

**Bebauungsplan Nr. 93/24 „Z 3 - Schloßteich“ -
Teilgebiet nördlich der Georgstraße des Teilgebietes 2a**

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: 14.07.2010

Inhaltsverzeichnis:

1. Grundlagen der Planung

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Ziel und Zweck der Planung für das Gesamt-Plangebiet
- 1.3 Ziel und Zweck der Planung für das Teilgebiet 2a
- 1.3.1 Satzungsbeschluss zunächst nur für das Teilgebiet nördlich der Georgstraße des Teilgebietes 2a
- 1.4 Abgrenzung und Struktur des Teilgebietes 2a
- 1.5 Übergeordnete Planungen

2. Städtebauliche Planung

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Fläche für Versorgungsanlagen
 - 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Erschließung
- 2.3 Grünordnungsplanung
- 2.4 Altlasten
- 2.5 Luftreinhaltung
- 2.6 Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

- 3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans
- 3.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 3.2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 3.2.1.3. Schutzgut Boden
 - 3.2.1.4. Schutzgut Wasser
 - 3.2.1.5. Schutzgut Luft und Klima
 - 3.2.1.6. Schutzgut Landschaft
 - 3.2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 3.2.1.8. Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 3.2.1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen
- 3.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 - 3.2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 3.2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

- 3.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 3.2.3.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen
 - 3.2.3.2. Schutzgut Mensch
 - 3.2.3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 3.2.3.4. Schutzgüter Boden und Wasser
 - 3.2.3.5. Schutzgut Luft und Klima
 - 3.2.3.6. Schutzgut Landschaftsbild
- 3.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.3. Zusätzliche Angaben

- 3.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltüberwachung
- 3.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- 3.3.3. Zusammenfassung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Planungsanlass

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 93/24 „Z 3, Schlossteich“ wurde bereits im Februar 1993 gefasst, um die Ergebnisse des im November 1991 abgeschlossenen Städtebaulichen Wettbewerbs zur Entwicklung der Innenstadt in Bauplanungsrecht umzusetzen. Die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans wurde dann aber zu Gunsten der Planungen im direkten Zentrumsbereich zurückgestellt, so dass zunächst keine inhaltliche Bearbeitung dieses Bebauungsplans stattgefunden hat.

Da die Planungsziele aus dem Jahre 1993 nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen entsprachen, wurden die Planungsziele für den Bebauungsplan in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 04.11.2003 wie folgt neu gefasst:

Planungsziele:

1. Ausweisung von öffentlichen Grünflächen auf Grundlage der Strukturkonzeptes „Uferpark Chemnitz“,
2. Ausweisung von Bauflächen als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, und eingeschränktes Gewerbegebiet, jeweils unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen,
3. Ausweisung von Flächen für Stellplatzanlagen,
4. Ausweisung eines Fuß- und Radweges entlang der Chemnitz („Uferweg“) zwischen der Brückenstraße (neue Brücke) und der Müllerstraße,
5. Anpassung des bestehenden Erschließungssystems an die neue Nutzungsstruktur,
6. Offenlegung des Pleißebaches.

Diese Planungsziele resultieren im Wesentlichen aus dem im Oktober 2001 beschlossenen Strukturkonzept „Uferpark Chemnitz“ und der „Zentrenkonzeption 2010“ für den Einzelhandel in Chemnitz.

Teilgebiet 1 des Bebauungsplans:

Für das Teilgebiet 1 („Brückenpark“) im südlichen Bereich des Gesamt-Plangebietes hat der Stadtrat der Stadt Chemnitz bereits am 25.04.2007 den Satzungsbeschluss gefasst. Mit der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses ist der Bebauungsplan für das Teilgebiet 1 am 02.10.2007 in Kraft getreten.

1.2 Ziel und Zweck der Planung für das Gesamt-Plangebiet

Nach dem Wegfall großflächiger baulicher Nutzungen (Bauhof, Kraftwerk, Gewerbebetriebe) soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine völlige Neuordnung des Plangebiets erfolgen, insbesondere soll die Umsetzung des Strukturkonzeptes „Uferpark Chemnitz“ bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Entwicklung des „Uferparks Chemnitz“, der entlang der Chemnitz als Grünzug gestaltet und im Bereich des Schloßteiches mit den vorhandenen Parkanlagen am Schloßteich verknüpft werden soll, stellt daher ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans dar.

Mit der Entwicklung dieses „Uferparks“ soll das Freizeit- und Erholungspotential der Uferbereiche des Flusses für die Chemnitzer Bürger und für Gäste der Stadt nutzbar gemacht werden, und die Erlebbarkeit der Uferzonen soll gleichzeitig auch zur Identitätsstiftung beitragen.

Durch die Anbindung des „Uferparks“ an den „Brühl“ soll dieser Grünzug auch zu einer Attraktivitätssteigerung dieses Stadtteils beitragen.

Die Entwicklung der großflächigen Erholungs- und Freizeitbereiche in dem Plangebiet macht auch eine Anpassung des bestehenden Erschließungssystems an die neue Nutzungsstruktur notwendig. Damit diese Nutzungen konfliktfrei und ungestört wahrgenommen werden können, soll der Kfz-Verkehr weitmöglichst aus dem Plangebiet herausgehalten werden.

1.3 Ziel und Zweck der Planung für das Teilgebiet 2a

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Z 3 – Schloßsteich“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 29 ha. Für dieses Gesamt – Plangebiet wurde ein Städtebauliches Konzept in der Fassung vom 25.02.2005 erarbeitet.

Mit diesem Konzept wurde im März / April 2005 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung dazu gegeben. Gleichzeitig wurden darüber auch gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung zu der Planung aufgefordert.

Aufgrund der Größe und der Struktur des Plangebietes erfolgte die weitere Bearbeitung der Planung zunächst für das Teilgebiet 1 und nun für das vorliegende Teilgebiet 2a.

Die Planungsziele für dieses Teilgebiet 2a sind insbesondere:

- die städtebauliche und ökologische Aufwertung des Chemnitzufers und damit seine funktionale Einbeziehung in das Stadtgefüge,
- die Verbesserung der Erlebbarkeit des Chemnitzufers durch eine neue Wegführung,
- die Entwicklung einer Wohnbaufläche für „neue Wohnformen“ gemäß dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEKo) 2009 der Stadt Chemnitz,
- die bauplanungsrechtliche Sicherung der Fläche für Versorgungsanlagen und ihrer städtebaulichen Einfügung in die Umgebung,
- die Umsetzung der Ziele des „Zentrenkonzepts“ der Stadt Chemnitz.

Zur Sicherung dieser Planungsziel wurde für das Teilgebiet 2a durch den Stadtrat der Stadt Chemnitz am 10.09.2008 den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen, so dass für dieses Teilgebiet das Planverfahren mit Priorität zu Ende geführt werden muss.

1.3.1 Satzungsbeschluss zunächst nur für das Teilgebiet nördlich der Georgstraße des Teilgebietes 2a

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Teilgebietes 2a des Gesamt-Bebauungsplans wurde für den Bereich südlich der Georgstraße eine Anregung vorgebracht, deren Berücksichtigung noch geprüft werden muss. Gegebenenfalls wird hier noch eine Änderung erfolgen.

Für das Flurstück Nr. 3298/4 der Gemarkung Chemnitz besteht in Bezug auf die am 11.09.2008 vom Stadtrat beschlossene und am 17.09.2008 mit der Bekanntmachung in Kraft getretene Veränderungssperre eine so genannte „Individuelle Laufzeit“ für die Geltungsdauer der Veränderungssperre. Aufgrund einer nach § 15 BauGB zurückgestellten Bauvoranfrage endet diese individuelle Laufzeit spätestens drei Jahre nach dem Bescheid der Rückstellung (hier: Mitte September 2010).

Die Prüfung der o.g. Anregung, bzw. eine entsprechende Änderung, ist nicht innerhalb dieses Zeitraums möglich. Um aber eine den Planungszielen des Bebauungsplans entgegenstehende Entwicklung zu vermeiden, wird der Satzungsbeschluss zunächst nur für das Teilgebiet nördlich der Georgstraße des Teilgebietes 2a des Gesamt-Bebauungsplans gefasst.

Konkret beinhaltet dieses Gebiet:

- das Baufeld FV 1,
- das Baufeld WA 1,
- die öffentliche Verkehrsfläche der Nordstraße.

Für den übrigen Bereich kann die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert werden, um hier eine den Planungszielen entgegenstehende Entwicklung zu vermeiden.

Da die Begründung zum Bebauungsplan – Entwurf für das Teilgebiet 2a als komplexes, zusammenhängendes Werk erstellt wurde, wird hier darauf verzichtet, die Begründung speziell umzuschreiben für das Teilgebiet nördlich der Georgstraße. Aufgrund der klaren Definition dieses Teilgebietes durch die beiden o.g. Baufelder und der genannten öffentlichen Verkehrsfläche können keine Missverständnisse oder Unklarheiten beim Lesen der Begründung auftreten.

1.4 Abgrenzung und Struktur des Teilgebietes 2a

Das Teilgebiet 2a („Georgstraße – Chemnitzfluss-Süd“) umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch Flächen eines Autohauses,
- im Osten durch den Chemnitzfluss,
- im Süden durch den Chemnitzfluss und Wohnnutzung,
- im Westen durch die Nordstraße und die Schloßstraße.

Die Fläche nördlich der Georgstraße gehörte zum ehemaligen Kraftwerk „Müllerstraße 33“. Davon wird eine große Teilfläche durch die Stadtwerke Chemnitz AG für Anlagen zur Wärme- und Kältespeicherung genutzt. Entlang der Nordstraße befindet sich eine Stellplatzanlage für PKW, südlich davon liegt eine derzeit ungenutzte Fläche mit einem dem Denkmalschutz unterliegenden, aber seit Jahren leer stehenden, ehemaligen Verwaltungsgebäude.

Südlich der Georgstraße befinden sich zwei unter Denkmalschutz stehende Gründerzeit-Wohngebäude, Anlagen für die Fernwärmeversorgung und eine ehemalige Tankstelle. Dieser südliche Teil ist durch einen umfangreichen Grünbestand geprägt.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen

Der Bereich nördlich der Georgstraße, mit Ausnahme zweier kleinerer Flurstücke an der Georgstraße, ist aufgrund der Vornutzung „ehemaliges Kraftwerk Müllerstraße 33“ als Altlasten- / Altlastenverdachtsfläche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert.

Ebenfalls im SALKA registriert ist das südlich der Georgstraße gelegene Flurstück Nr. 558/4, auf dem sich eine ehemalige Tankstelle befindet.

Hochwasser- / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet war von dem Hochwasser der Chemnitz 2002 nicht betroffen. Ein schmaler Streifen entlang der Chemnitz ist aber in den Arbeitskarten der zuständigen Wasserbehörden als Überschwemmungsgebiet gemäß § 100 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ausgewiesen.

Die entsprechenden Arbeitskarten wurden von der Unteren Wasserbehörde gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG im Zeitraum vom 04.12.2006 – 17.12.2006 öffentlich ausgelegt, damit wurde diese Fläche als Überschwemmungsgebiet rechtskräftig festgesetzt.

Denkmalschutz

Die beiden gründerzeitlichen Wohnhäuser Georgstraße 21 und 23 und das ehemalige Verwaltungsgebäude Georgstraße 40 unterliegen dem Denkmalschutz. Für das leer stehende Gebäude Georgstraße 40 ist aufgrund seines baulichen Zustands eine Wiedernutzung nicht zu erwarten.

Außerhalb des Plangebietes, aber direkt daran angrenzend, befindet sich im Flusslauf der Chemnitz das bereits sanierte und ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Walzenwehr.

1.5 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz

Im Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist das Plangebiet ausgewiesen als Wohnbaufläche, Fläche für Versorgungsanlagen und entlang der Chemnitz als Grünfläche. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans folgt diesen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans.

Landesentwicklungsplan Sachsen / Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 ist die Stadt Chemnitz als Oberzentrum ausgewiesen, der Einzugsbereich seiner regional bedeutsamen Infrastruktur umfasst ca. 600.000 Einwohner. Die Planungsziele des Bebauungsplans stehen im Einklang mit den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge.

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) der Stadt Chemnitz

Die o.g. Planungsziele, insbesondere auch die Entwicklung einer Wohnbaufläche für innerstädtische „neue Wohnformen“, stehen im Einklang mit den Zielen des „Städtebauliche Entwicklungskonzepts 2020“ (SEKo) der Stadt Chemnitz.

Zentrenkonzept und Zentrenpässe der Stadt Chemnitz

Mit der „Aktualisierung und Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel in Chemnitz“, beschlossen vom Stadtrat in seiner Sitzung am 11.10.2006, erfolgte die Fortschreibung der „Zentrenkonzeption für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk für die Stadt Chemnitz“ (von 2001) und der daraus abgeleiteten Zentrenpässe.

Mit dem Stadtratsbeschluss vom 26.11.2008 wurde der o.g. Beschluss vom 11.10.2006 in Bezug auf Ausnahmeregelungen noch einmal ergänzt.

In der „Zentrenkonzeption 2010“ sind für die Stadt Chemnitz räumlich abgegrenzte A-, B-, C- und D- Zentren als Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels ausgewiesen, im Plangebiet befindet sich keines dieser Zentren.

2. Städtebauliche Planung

Die Flächenausweisungen für das Teilgebiet 2a erfolgen entsprechend den in den Punkten 1.2. und 1.3 dargestellten Planungszielen, insbesondere auch die Ausweisung der großflächigen Grün- bzw. Pflanzflächen entlang der Chemnitz.

Bei der Umsetzung der Planungen ist zu beachten, dass das ein Großteil des Plangebietes aufgrund seiner Vornutzung im Sächsischen Altlastenkataster (SALKSA) registriert ist (siehe hierzu Punkt 2.4 „Altlasten“).

Der Uferrand entlang der Chemnitz liegt mit einer Breite von ca. 6 – 14 m im Überschwemmungsgebiet der Chemnitz. Die festgesetzte überbaubare Fläche liegt im Bereich des dort bestehenden Gebäudes der Stadtwerke Chemnitz AG zu einem geringen Teil in dem Überschwemmungsgebiet, da die Baugrenze entlang des Grundrisses dieses bestehenden Gebäudes gelegt wurde, um dieses dauerhaft erhalten zu können und da bei Bedarf auch Umbauten in und an dem Gebäude zugelassen werden sollen. Aufgrund der geringen Fläche, und da es sich hier nicht um eine Neubaufläche handelt, wurde zu dieser Festsetzung auch die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erteilt.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Flächenangaben:

- Fläche für Versorgungsanlagen: ca. 16.100 m²
- Allgemeines Wohngebiet: ca. 9.100 m²
- Private Grünfläche: ca. 2.700 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 5.100 m²

Gesamtfläche: ca. 33.000 m²

2.1.1 Fläche für Versorgungsanlagen

Die Stadtwerke-Fläche nördlich der Georgstraße wurde in den letzten Jahren von einer ehemaligen Kraftwerksfläche zu einem für die Stadt Chemnitz bedeutenden Standort für die Fernwärme- und die Fernkälteversorgung entwickelt. Mit der Ausweisung des Baufeldes FV 1 (Fläche für Versorgungsanlagen) soll dieser Standort langfristig bauplanungsrechtlich gesichert und seine Weiterentwicklung gewährleistet werden.

Um hier gleichzeitig auch den Planungszielen des im Oktober 2001 beschlossenen Strukturkonzeptes „Uferpark Chemnitz“ gerecht zu werden, wird entlang der Chemnitz ein Wegerecht für den öffentlichen Fuß- und Radwegverkehr und, zwischen der Georgstraße und der bestehenden Bebauung, eine ca. 20 – 25 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf bis zu 24 m entspricht der für diese Nutzung erforderlichen Höhe für bauliche Anlagen. Diese Höhe ist aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und der Einfassung dieses Baugebietes mit den großflächigen Pflanzstreifen, und der damit verbundenen GRZ von 0,6, städtebaulich verträglich.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Brachfläche im Bereich Georgstraße / Nordstraße und die nördlich anschließende derzeitige Stellplatzfläche sollen als Wohngebiet für „neue Wohnformen“ entsprechend dem SEKo 2020 (Städtebauliches Entwicklungskonzept) entwickelt werden. Unter „neue Wohnformen“ wird hier innenstadtnahes, selbst genutztes Wohneigentum verstanden, wahlweise als Einzelhäuser, in Hausgruppen oder in kleinen Reihenhäuseranlagen.

Diesem Planungsziel wird mit der Festsetzung einer offenen Bauweise, die Gebäudelängen bis zu 50 m zulässt, und zwei Vollgeschossen als zulässige Höchstzahl Rechnung getragen.

Auf die Festsetzung von Dachformen oder Firstrichtungen wird bewusst verzichtet. Hiermit soll den Architekten / Bauherren die Flexibilität bei der Entwicklung von Baukörpern für die genannten „neuen Wohnformen“ eingeräumt werden.

Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) wird mit 0,6 festgesetzt, da mit dieser innerstädtischen Wohnform auch eine verdichtete Wohnbebauung zugelassen werden soll.

Städtebauliche Einfügung des Wohngebietes

Die direkte Nachbarschaft des Wohngebietes zu den Anlagen der Fernwärme- und Fernkälteversorgung ist aus stadtgestalterischen Aspekten nicht optimal. Aufgrund seiner Lagegunst wird dieser Standort aber für eine Entwicklung im Sinne der o.g. neuen Wohnformen für geeignet angesehen.

Insbesondere mit seiner Nähe sowohl zum Stadtzentrum als auch zu den Schloßteich-Grünanlagen mit dem neu errichteten Brückenpark besitzt dieser Standort eine große Attraktivität für die Wohnnutzung. Mit der Festsetzung des 10 m breiten Grünstreifens zwischen dem Wohngebiet und der Fläche für Versorgungsanlagen wird auch diese Nachbarschaft städtebaulich verträglich.

Immissionsschutz

Von den benachbarten Nutzungen sind keine das Wohnen störende Immissionen zu erwarten. Die Fläche für Versorgungsanlagen dient im Wesentlichen der Wärme- und Kältespeicherung und deren Verteilung.

Bei den anliegenden Straßen handelt es sich um Straßen des Nebennetzes. Im Schallimmissionsplan Chemnitz werden allerdings für die Randbereiche der Georgstraße Beurteilungspegel für tags 60-65 dB(A) und für nachts 55-60 dB(A) festgestellt; für die Randbereiche der Nordstraße liegen die Beurteilungspegel bei 55-60 dB(A) für tags und bei 45-50 dB(A) für nachts.

Für die ca. 110 – 130 m von der Wohnbaufläche entfernte Mühlenstraße liegen die Beurteilungspegel, im direkt angrenzenden Bereich dieser Straße, bei tags/nachts 70-75 dB(A) / 60-65 dB(A).

Mit den Festsetzungen zur Schalldämmung der Gebäudehüllen und zur Anordnung der besonders schutzbedürftigen Räume wird dem Belang nach gesunden Wohnverhältnissen Rechnung getragen.

Der Bereich Georgstraße / Nordstraße / Arndtstraße ist für die Ausweisung als Tempo-30-Zone vorgesehen.

Einzelhandelsnutzung

Im Oktober 2006 hat der Stadtrat der Stadt Chemnitz das Gutachten „Aktualisierung und Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für den Einzelhandel in der Stadt Chemnitz“ und die „Zentrenkonzeption 2010“ beschlossen. Damit wurden die Empfehlungen der Studie „Zentrenkonzeption für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk für die Stadt Chemnitz“ von 2001 fortgeschrieben (siehe auch Punkt 1.5).

In der „Zentrenkonzeption 2010“ werden für die Stadt Chemnitz räumlich abgegrenzte A-, B-, C- und D- Zentren als Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels ausgewiesen, deren Entwicklungs- und Bestandsfähigkeit städtebaulich schutzwürdig ist. Entsprechend des Stadtratbeschlusses sollen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² daher nur noch in diesen räumlich abgegrenzten A-, B-, C- und D- Zentren zugelassen werden.

Das dem Plangebiet nächst gelegene D-Zentrum „Brühl“ grenzt in unmittelbarer Nähe an. Der östlich der Chemnitz liegende Teil der Georgstraße liegt bereits innerhalb dieses Investitionsvorranggebietes für den Einzelhandel.

In dem Plangebiet selbst befindet sich keines dieser Nahversorgungszentren, so dass hier nur Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m², so genannte „Nachbarschaftsläden“ oder „Convenient Stores“, zugelassen werden.

Mit der Festsetzung des Schwellenwertes von 300 m² Verkaufsfläche, entsprechend den Empfehlungen des o.g. Gutachtens, ist die Errichtung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (bis maximal 300 m² Verkaufsfläche), den so genannten „Nachbarschaftsläden“ oder „Convenient Stores“ zulässig. Diese „Nachbarschaftsläden“ sind sowohl in der Fachwelt als auch in der Rechtsprechung als eigenständiger Einzelhandelstyp anerkannt, und aufgrund ihrer geringen Verkaufsfläche werden sie weder als innenstadtrelevant noch als schädlich für die Entwicklung der Nebenzentren angesehen.

Mit dieser Ordnung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Chemnitz soll sowohl der Gefährdung der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt entgegengewirkt werden als auch die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der in der „Zentrenkonzeption 2010“ ausgewiesenen Nebenzentren für die Nahversorgung gewährleistet werden.

2.2 Erschließung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Z 3 - Schloßteich“ insgesamt erfolgt eine völlige Neuordnung des Plangebietes, und damit ist auch eine Anpassung des Erschließungssystems an diese neue Nutzungsstruktur notwendig. Mit dem rechtskräftigen Teilgebiet 1 „Brückenpark“ des Bebauungsplans wurden dafür bereits Teilabschnitte der Schloßstraße und der Promenadenstraße als Bestandteil der öffentlichen Parkanlage bzw. als Fuß- und Radweg festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird der Nord – Süd – Durchgangsverkehr für Kraftfahrzeuge unterbunden.

Das vorliegende Teilgebiet 2a ist bereits vollständig erschlossen. In diesem Gebiet sind weder neue Erschließungsmaßnahmen noch Überplanungen der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

Chemnitz-Uferweg - Strukturkonzept „Uferpark Chemnitz“

In dem Strukturkonzept „Uferpark Chemnitz“ von 2001 war die Errichtung eines durchgängigen Fußwegs direkt entlang des Chemnitz Ufers, ausgehend von dem bereits fertig gestellten Brückenpark (im Teilgebiet 1 des Bebauungsplans) bis zur Müllerstraße, vorgesehen.

Im Abschnitt nördlich des Brückenparks bis zur Georgstraße sollte dieser Weg als Steg über die in diesem Bereich oberirdisch verlaufenden Rohre der Fernwärmeleitung geführt werden. Die geplante Finanzierung dieses Wegeabschnittes durch private Investoren mittels eines Städtebaulichen Vertrags konnte in der Vergangenheit nicht realisiert werden und ist auch nicht absehbar.

Anstelle dieser aufwendigen Errichtung eines Wegstückes als Steg über die Fernwärmeleitungen soll nun der Fußweg vom Brückenpark bis zur Georgstraße über die vorhandene Schloßstraße geführt werden. Mit der Einbeziehung des mittleren Abschnitts der Schloßstraße in die neue Parkanlage „Brückenpark“ und der damit verbundenen sehr geringen Kfz-Belegung für den nördlichen Teil der Schloßstraße handelt es sich auch hierbei um eine für Fußgänger sehr attraktive Wegeführung.

Nördlich der Georgstraße wurde innerhalb des vorliegenden Teilgebietes 2a bereits durch die Stadtwerke Chemnitz AG ein Fuß- und Radweg entlang der Chemnitz errichtet; dieser Weg führt außerhalb des Plangebietes noch ca. 160 m weiter nach Norden und wird dort über eine Brücke an die Hauboldstraße angebunden.

Für diesen Weg wird das mit dem Buchstaben „a“ gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Nutzung für die Allgemeinheit als Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Neben dem o.g. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Nutzung als Fuß- und Radweg werden drei weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Das mit dem Buchstaben „b“ gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zur Erschließung des westlichen Teils des Flurstücks Nr. 3298/25 und des Flurstücks Nr. 3298/6 festgesetzt. Das Flurstück 3298/25 wird durch die oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung gequert, so dass die alleinige Erschließung von der Georgstraße her für die Nutzung des Baufeldes FV 1 nicht ausreicht.

Das mit dem Buchstaben „c“ gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für die Zu- und Anlieferung des Pumpenhauses des Wärmespeichers auf dem Flurstück Nr. 3298/25 festgesetzt. Das Tor des Pumpenhauses ist für die erforderlichen LKW nur von Süden her über dieses Wegerecht zu erreichen. Die Führung dieses Wegerechts durch das Allgemeine Wohngebiet ist aus dieser gewachsenen Situation her nicht zu vermeiden. Nach Aussage der Stadtwerke Chemnitz AG ist eine Nutzung dieses Wegerechts nur sehr selten erforderlich, so dass es mit der Wohnnutzung verträglich ist.

Das mit dem Buchstaben „d“ innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für die Bestandssicherung der vorhandenen Fernwärmetrasse festgesetzt.

2.3 Grünordnungsplanung

Das Plangebiet ist massiv von menschlicher Nutzung überprägt. Charakteristisch sind innenstadtnahe historische Gewerbestandorte am Fluss. Angrenzend an der Chemnitz dominieren die Versorgungsflächen der Stadtwerke und Brachflächen.

Das Naturpotenzial wird ausführlich im Grünordnungsplan beschrieben.

Im Plangebiet befinden sich keine rechtsverbindlich festgesetzten bzw. einstweilig gesicherten Gebiete im Sinne der §§ 16 bis 22 und 26 des Sächsischen Naturschutzgesetzes sowie keine Gebiete nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05.1992.

Die Fläche des zu überplanenden Gebietes ist als Innenbereich zu beurteilen bzw. ist bereits bebaut; damit ist gemäß § 1 a Abs. 3 4. Satz BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 2 BNatSchG die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nicht anzuwenden.

Die wesentlichen grünordnerischen Ziele sind:

- Einfügen von neuer Bebauung in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Situation,
- Schutz und Erhalt des vorhandenen wertvollen Biotopbestandes,
- Minimierung von Eingriffen in den Wasser- und Klimahaushalt durch Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung,
- ökologisch wirksame Freiraumgestaltung durch Vernetzung der vorhandenen mit den neu zu schaffenden privaten Grünstrukturen (Grün- und Biotopverbund),
- Schaffung erholungswirksamer privater Grünflächen zur Ausprägung des Chemnitzflussgrünzuges.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung für das Gebiet „Z 3 - Schloßteich“, Teilgebiet 2a „Georgstraße / Chemnitzfluss-Süd“ soll das im Oktober 2001 beschlossene Strukturkonzept „Uferpark Chemnitz“ weiter umgesetzt werden.

2.3.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die Flurstücke 558/4 und 2110a an der Schloßstraße sind durch einen umfangreichen Grünbestand geprägt. Im südöstlichen Bereich des Flurstücks Nr. 581 e, Ecke Georgstraße/ Chemnitzfluss, ist durch die Neuordnungsmaßnahmen der Stadtwerke Chemnitz AG eine große Freifläche entstanden.

Entsprechend des Strukturkonzeptes „Uferpark Chemnitz“ werden diese Flächen als private Grünfläche bzw. als Pflanzfläche festgesetzt.

Private Grünfläche

Zwischen der Schloßstraße und der Chemnitz wird eine ca. 2.700 m² große Fläche als Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche wird durch eine auf breiten Betonfundamenten oberirdisch verlaufende Fernwärmetrasse mit mehreren Leitungen nebeneinander durchlaufen. Im nördlichen Teil an der Schloßstraße befinden sich noch bauliche Reste einer ehemaligen Tankstelle. Das Flurstück Nr. 558/4 ist aufgrund dieser Vornutzung im Sächsischen Altlastenkataster registriert (siehe Punkt 2.4 „Altlasten“).

Diese, bereits sehr stark begrünte Fläche, wird entsprechend der o.g. Planungsziele als private Grünfläche festgesetzt.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der ca. 700 m² großen Fläche zwischen den Fernwärmeanlagen und der Chemnitz hat sich ein wertvoller Gehölzbestand entwickelt. Dieser Teil der privaten Grünfläche wird daher als Fläche mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung der mit Nr. 1 bezeichneten Pflanzflächen innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen erfolgt entsprechend dem Planungsziel, entlang des Chemnitzufers attraktive Grünflächen zu entwickeln und damit den Verlauf der Chemnitz insgesamt gestalterisch in das Stadtgefüge zu integrieren.

Die mit Nr. 2 bezeichneten 10 m breiten Grünstreifen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für Versorgungsanlagen dienen, neben ihren allgemeinen gestalterischen und ökologischen Funktionen, insbesondere der optischen Abschirmung der Fernwärme- und Fernkälteanlagen zu dem Wohngebiet.

2.4 Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich aufgrund seiner Vornutzungen zum großen Teil um Altlastenverdachtsflächen bzw. Altlastenflächen. Die Flurstücke Nr. 2110 b, 3298/4, 3298/6 und 3298/25 der Gemarkung Chemnitz sind als Flächen des ehemaligen Kraftwerks Müllerstraße 33 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer 61240594 registriert.

Auf dem Flurstück Nr. 558/4 der Gemarkung Chemnitz wurde bis 1991 eine Tankstelle betrieben, dieses Flurstück ist im SALKA unter der Altlastenkennziffer 61240013 registriert.

Flurstück Nr. 558/4 – ehemalige Tankstelle, Schloßstraße 22

Auf dem Flurstück 558/4 der Gemarkung Chemnitz befand sich eine ehemalige Minol-Tankstelle, welche bis Ende 1991 betrieben wurde. Nach der Stilllegung erfolgte die Demontage der oberirdischen Anlagen. Die Tanks sind im Boden verblieben.

Im Rahmen der Orientierenden Erkundung vom 28.03.2000, erstellt vom Ingenieurbüro beak Consultants GmbH, wurden in unmittelbarer Umgebung der unterirdischen Benzintanks Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und im Grundwasser im Abstrom erhöhte Konzentrationen der Parameter MKW und Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt. In Auswertung der Untersuchungsergebnisse wurde jedoch nur eine geringe Gefährdung und Schädigung von Schutzgütern abgeleitet. Gefahrenabwehrmaßnahmen waren nicht erforderlich. Zur abschließenden Beurteilung der Belastungssituation des Grundwassers wurde ein Grundwassermonitoring mit drei Messdurchgängen durchgeführt. Die vorliegenden Untersuchungen (Grundwasserüberwachung – Abschlussbericht vom 19.12.2002, beak Consultants GmbH) zeigen, dass die hydrodynamischen Verhältnisse wesentlich von den saisonalen Niederschlagsbedingungen abhängen. Die grundsätzliche hydrogeologische Situation ist dadurch aber nicht verändert. Eine erneute wesentliche Grundwasserkontamination wird, solange kein Eingriff in den Boden des Tankstellenbereiches erfolgt, für weitgehend ausgeschlossen gehalten. Wegen der geringfügigen Überschreitung der Grundwassergeringfügigkeitsschwelle von Schadstoffen und der damit verbundenen geringen Frachten wurde geschlussfolgert, dass die festgestellte altlastbedingte Grundwasserbeeinträchtigung insgesamt tolerabel ist. Die Grundwassermessstellen wurden inzwischen zurückgebaut.

In Auswertung der vorliegenden Unterlagen zum Altstandort wird eingeschätzt, dass weitere Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung nicht erforderlich sind. Bezogen auf die gegenwärtige unsensible Nutzungssituation wird der Pfad Boden – Mensch als unkritisch eingeschätzt. Auf Grund der nachgewiesenen Bodenbelastung im Bereich der Benzintanks verbleibt der Altstandort jedoch im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA), d.h. der Altstandort wird im SALKA unter – Belassen – geführt. Das bedeutet, dass bei derzeitiger Nutzung keine Gefahren bestehen. Bei möglicher Änderung der Nutzungs- und/oder Expositionsbedingungen aber Gefahren auftreten können. Bei Eintritt veränderter Bedingungen ist ggf. eine Neubewertung erforderlich.

Bei einer Nachnutzung als Grünfläche (Park- und Freizeitanlage) ergibt sich nach den ermittelten Ergebnissen im Wesentlichen keine andere Gefährdungsbewertung. Entsprechend ihrer Tiefenlage sind die Bodenkontaminationen für die Wirkungspfade Boden → Mensch und Boden → Nutzpflanze nicht relevant.

Bezüglich einer zukünftigen Umgestaltung ergeben sich lediglich Anforderungen bei Eingriffen in den Boden und hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Bereich der ehemaligen Tankstelle wie folgt:

- Tiefbaueingriffe sind vor dem Hintergrund der sich noch im Boden befindlichen Tanks und der nachgewiesenen Bodenkontamination durch ein autorisiertes Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten. Das Ingenieurbüro leitet die Separierung der auszuhebenden Materialien vor Ort und dessen Zuordnung nach erfolgter Deklarationsanalyse (entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm der TR LAGA Boden - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Teil II: 1.2 Bodenmaterial) zum entsprechenden Verwertungs- oder Beseitigungsweg. Nach Abschluss der Tiefbauarbeiten ist dem Umweltamt ein Abschlussbericht vom beauftragten Ingenieurbüro vorzulegen

(mit Probennahmeprotokollen, Analysenberichten des entnommenen Bodenmaterials, Lageplan, entsorgte Mengen und Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung).

- Bereiche, die für eine Grünanlagengestaltung vorgesehen sind, sind mit unbelasteten Bodenmaterial anzudecken. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten 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.

Im östlichen Geländeteil (Brachland) kann in Abhängigkeit von der vorhandenen durchwurzelbaren Bodenschicht ebenfalls ein weiterer Bodenauftrag erforderlich werden. Zu beachten ist, dass nach Wasserrecht (§ 50 SächsWG) Geländeerhöhungen im Bereich des Gewässerrandstreifens untersagt sind. Bei erforderlichem Bodenauftrag in diesem Bereich sind deshalb ein Abtrag der vorhandenen Bodenschichten und deren ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung notwendig.

Flurstücke Nr. 2110 b, 3298/4, 3298/6, 3298/25, ehemaliges „Kraftwerk Müllerstraße 33“

Die Flurstücke 3298/4, 3298/6, 2110 b und die südliche Teilfläche des Flurstückes 3298/25 der Gemarkung Chemnitz werden dem Altstandort „Ehem. Kraftwerk, Müllerstraße 33“ zugeordnet. Gemäß der nachfolgenden zusammenfassenden Tabelle befinden sich auf den o.g. Flurstücken folgende Verdachtsflächen:

Teilfläche	Bezeichnung	Flurstück	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf
TF 1	V 10 Kfz-Rampe	3298/4	OU-1	Belassen
TF 9	V 80 Tankstelle	3298/25	OU-2	Belassen
TF 10	V 90 Batterieraum	3298/25	OU-1	Belassen
TF 12	V 101 -Betonfläche	3298/6 3298/19 3298/25 3298/26	OU-2	Belassen
TF 13	V110 – ehem. Wehr	2110 b	OU-1	Belassen
TF 14	V 112 – Mühlgraben	3298/25 3298/26 2110/1 2110/2	OU-2	Belassen
TF 15	V 120 Kfz-Wartung	3298/25	OU-1	Belassen
TF 17	V 900 Reparaturgruben	3298/25	OU	Belassen

OU-1 = Orientierende Altlastenerkundung Kraftwerk Chemnitz/Müllerstraße vom 25.06.1993, Lahmeyer International
OU-2 = Orientierende Untersuchung vom 22.08.2006, LUCON

Im Rahmen der 1993 durchgeführten Orientierenden Erkundung (OU-1) wurden auf dem Flurstück 3298/25 der Gemarkung Chemnitz fünf Verdachtsflächen ausgewiesen. Dabei handelt es sich um die Teilflächen:

- V 80 Tankstelle
- V 90 Batterieraum
- V 101 –Betonfläche (betrifft auch Flurstück 3298/6)
- V 112 – Mühlgraben
- V 120 Kfz-Wartung

In Auswertung der bei den Untersuchungen festgestellten Auffälligkeiten (vorwiegend erhöhte MKW- bzw. PAK- Gehalte im Bodeneluat) ergab sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer ergänzenden Untersuchung (Pfad Boden und Grundwasser) für die Verdachtsflächen V 80, V 101 und V 112. Zusätzlich war die Reparaturgrube im Garagenbereich östlich der Verdachtsfläche V 120 (V 900) zu betrachten.

Für die Verdachtsflächen V 90 und V 120 wurde auf Grund der geringfügigen Belastungen des Bodens/der Auffüllung im Feststoff bzw. im Eluat mit MKW bei einer gewerblichen Nutzung keine Gefährdung abgeleitet.

In Auswertung der ergänzenden Untersuchungen (OU-2) zu den Verdachtsflächen V 80 – Tankstelle, V 101 – Betonfläche und V 112 – Mühlgraben ergibt sich ebenfalls kein weiterer Handlungsbedarf.

Die in der Auffüllung des Mühlgrabens festgestellte hohe Belastung mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) wird zurückgeführt auf in der Auffüllung enthaltene Kohlestückchen. Solche Materialien können auch für andere Stellen der Mühlgrabenverfüllung nicht ausgeschlossen werden. Auch wenn öl- und kohlehaltige Materialien mehrfach im Graben verfüllt worden sein sollten, wird auf Grund der betonierten Grabensohle (kein vertikaler Austrag) keine Gefahrenlage abgeleitet. Unter Einbeziehung der Grundwasseruntersuchungen ist auch eine Gefährdung über den Boden ins Grundwasser nicht gegeben. Gefahren für den Menschen können bei der gegenwärtigen Nutzungssituation nicht abgeleitet werden. Der Bereich des verfüllten Mühlgrabens ist unversiegelt, allerdings bewachsen, so dass der Bewuchs einer möglichen Staubverwehung entgegenwirkt.

Bezüglich der anderen beiden Verdachtsflächen V 101 (mächtige Betonversiegelung) bzw. V 80 (keine relevanten Schadstoffgehalte) ist ebenfalls kein weiterer Handlungsbedarf gegeben. Die oberirdischen Teile der Tankstelle sind inzwischen zurückgebaut und der VK-Tank ausgebaut worden. Eine Entsorgung des Erdreichs aus der Bettung der Tanks war nicht erforderlich, da nur eine geringe Belastung des Bodens mit MKW ermittelt wurde (Kurzdokumentation – Tankbergung vom 11.01.2007, GU Gleim Umweltberatung).

Im Bericht zur ergänzenden Untersuchung (OU-2) wurde auch eine allgemeine Bewertung der Verdachtsfläche „V 900 – Reparaturgruben“ auf Grundlage eines Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros Voigtmann (2005) vorgenommen. Mit dem Bau der Kälteversorgung und des Radweges sind die Garagen mit Reparaturgrube und der Wartungsplatz umgebaut/entfernt worden. Da keine Rückbaudokumentation vorliegt, die belegt, dass kein belasteter Bauschutt oder Boden vor Ort verblieben ist, kann die Verdachtsfläche nicht aus dem SALKA entlassen werden.

Auf dem Flurstück 3298/4 der Gemarkung Chemnitz wurden im Bereich der Verdachtsfläche V 10 – Kfz-Rampe nur eine geringfügige Belastung des Bodens/der Auffüllung mit MKW bzw. PAK festgestellt. Orientierungswerte bzw. Prüfwerte der BBodSchV für den Direktkontakt Boden-Mensch (Nutzungsszenario Industrie und Gewerbe) wurden nicht überschritten. Der ermittelte PAK-Gehalt liegt noch unterhalb des oberen Maßnahmeschwellenwertes der LAWA bzw. des Zuordnungswertes Z 2 der LAGA TR Boden 2004. Unter Einbeziehung der Ergebnisse der umliegenden Aufschlusspunkte ist von einer kleinräumigen oberflächigen Bodenverunreinigung auszugehen. Bei einer gewerblichen Nutzung wurde daher keine Gefährdung abgeleitet. Weitere altlastenrelevante Bereiche wurden auf diesem Flurstück nicht ermittelt. Es muss aber auch im Bereich des Flurstückes 3298/4 mit Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit und Zusammensetzung gerechnet werden.

Im Bereich der Teilfläche 13 „V 110 – ehem. Wehr“ auf dem Flurstück 2110 b der Gemarkung Chemnitz befand sich ein Rückhaltebecken der Mühlgräben, welches mit Bodenmaterial vermischt mit Bauschutt und Asche verfüllt wurde. Erhöhte Schadstoffgehalte wurden nicht festgestellt. Analog zur Verdachtsfläche V 112 – Mühlgraben ist von einer inhomogenen Auffüllung auszugehen.

Aus der zusammenfassenden Tabelle ist zu entnehmen, dass alle Verdachtsflächen im Bereich des Altstandortes „Ehem. Kraftwerk, Müllerstr. 33“ im SALKA unter – Belassen – geführt werden. Bei derzeitiger industriell-gewerblicher Nutzung bestehen keine Gefahren. Bei möglicher Änderung der Nutzungs- und/oder Expositionsbedingungen können aber Gefahren auftreten. Bei Eintritt veränderter Bedingungen ist ggf. eine Neubewertung erforderlich.

Da im Bebauungsplan die Flurstücke 3298/6, 2110 b und die südliche Teilfläche des Flurstückes 3298/25 der Gemarkung Chemnitz als Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen werden, ergibt sich keine andere Bewertung. Beim vorgesehenen Bebauungsplan werden Nutzung und Infrastruktur vorerst beibehalten. Lediglich bei Eingriffen in den Boden/Auffüllung ergibt sich nachfolgende Anforderung:

- Tiefbaueingriffe sind durch ein autorisiertes Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten. Das Ingenieurbüro leitet die Separierung der auszuhebenden Materialien vor Ort und dessen Zuordnung nach erfolgter Deklarationsanalyse (entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm der TR LAGA Boden - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Teil II: 1.2 Bodenmaterial) zum entsprechenden Verwertungs- oder Beseitigungsweg. Nach Abschluss der Tiefbauarbeiten ist dem Umweltamt ein Abschlussbericht vom beauftragten Ingenieurbüro vorzulegen (mit Probennahmeprotokollen, Analysenberichten des entnommenen Bodenmaterials, Lageplan, entsorgte Mengen und Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung).

Zur Nutzungsänderung auf dem Flurstück 3298/4:

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (Baufeld WA 1) ist für das Flurstück 3298/4 der Gemarkung Chemnitz eine Nutzungsänderung (sensible Nachnutzung) vorgesehen. Für die vorgesehene Nachnutzung des Flurstückes als Wohngebiet ergeben sich deshalb Anforderungen zur Unterbrechung des Pfades Boden-Mensch (Direktkontakt) im Bereich der Kfz-Rampe, da hier der Prüfwertvorschlag (Orientierungswert) für den Parameter MKW (Wohngebiete) geringfügig überschritten wird, und zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Bereich unversiegelter Flächen (Grünflächen/Hausgärten) bzw. bei Eingriffen in den Boden/Auffüllung.

Die hierfür notwendigen Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung sind als „Hinweis zum Umgang mit Altlasten“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.5 Luftreinhaltung

Gemäß dem Luftreinhalteplan 2008 der Stadt Chemnitz wird für das Plangebiet die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und zur Bereitung von Warmwasser nicht zugelassen. Diese Festsetzung dient als Maßnahme zur Luftreinhaltung der Feinstaubminderung und trägt zur CO₂ – Einsparung bei.

2.6 Die voraussichtlichen Auswirkungen und die Umsetzung der Planung

Mit dem vorliegendem Teilgebiet 2a des Bebauungsplans erfolgt im Wesentlichen eine Entwicklung im Bestand. Negative Auswirkungen für die Natur und Landschaft gehen von der Planung nicht aus. Mit der Neustrukturierung der Teilfläche des ehemaligen Kraftwerks „Müllerstraße 33“ erfolgt eine deutliche städtebauliche und ökologische Aufwertung des Gebietes.

In dem Baufeld FV 1 wurde durch die Stadtwerke Chemnitz AG bereits während der Planaufstellung mit dem Abbruch mehrere alter Gebäude und der damit verbundenen Schaffung einer großen Freifläche im Bereich Georgstraße / Chemnitzfluss, und mit der Errichtung des Kältespeichers und eines neuen Weges entlang der Chemnitz eine städtebaulich wie ökologisch positive Neuordnung dieses Bereiches vorangetrieben.

Mit dem Baufeld WA 1 soll eine Teilfläche des ehemaligen Kraftwerksbereiches zu einem Allgemeinen Wohngebiet für „neue Wohnformen“ entwickelt werden. Mit der Nutzung innerstädtischer, bereits versiegelter Flächen für ein neues Wohngebiet wird dem Ziel des Bodenschutzes und der Minimierung des Flächenverbrauchs entsprochen.

Bei der Umsetzung der geplanten Wohnnutzung sind aufgrund der Voruntersuchung baubegleitend Bodenuntersuchungen erforderlich, gegebenenfalls kann hier eine besondere Bodenentsorgung bzw. –sanierung erforderlich werden.

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, die Errichtung neuer Erschließungsanlagen ist daher nicht erforderlich.

Das Geh- und Fahrrecht zur Nutzung des von der Stadtwerke Chemnitz AG errichteten Weges entlang der Chemnitz als öffentlichen Fuß- und Radweg wird entsprechend dem Ziel des Strukturkonzeptes „Uferpark Chemnitz“, den Chemnitzfluss weitmöglichst in das Stadtgefüge einzu beziehen und somit für die Bürger und Besucher der Stadt erlebbar zu machen, festgesetzt. Für die Einrichtung dieses Wegerechts muss die Stadt Chemnitz eine Vereinbarung über diese Nutzung mit der Eigentümerin, der Stadtwerke Chemnitz AG, abschließen.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum der Stadt Chemnitz.

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden	durch Flächen eines Autohauses
im Osten	durch den Chemnitzfluss
im Süden	durch den Chemnitzfluss und Wohnnutzung,
im Westen	durch die Nordstraße und die Schloßstraße.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Stadt Chemnitz beabsichtigt, für den als Plangebiet ausgewiesenen Bereich „Z 3 Schloßteich“, Teilgebiet 2a „Georgstraße / Chemnitzfluss-Süd“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Für den Bebauungsplan Nr. 93/24 „Z 3 Schloßteich“, Teilgebiet 2a „Georgstraße / Chemnitzfluss-Süd“ ist folgende Aufteilung der Flächen des Bebauungsplans entsprechend der getroffenen Festsetzungen vorgesehen:

1.	Allgemeines Wohngebiet	9.100 m ²
2.	Private Grünfläche	2.700 m ²
3.	Öffentliche Verkehrsfläche	5.100 m ²
4.	Fläche für Ver- und Entsorgung	16.100 m ²
	Plangebietsfläche	33.000 m²

3.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 21 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich, welche im Grünordnungsplan gemäß § 6 Absatz 2 SächsNatSchG als ökologische Grundlage eines Bebauungsplanes abzuhandeln ist. Der Grünordnungsplan soll eine planungsbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthalten. Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1 a BauGB sind gemäß § 9 Abs. 1 SächsNatSchG zu vermeiden, oder wenn aus Gründen des Gemeinwohls andere Anforderungen an Natur und Landschaft gestellt werden, auszugleichen.

Bezogen auf die vom Plangebiet ausgehenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen wird durch den am 12.09.2002 in Kraft getretenen Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge, in seiner am 31.07.2008 in Kraft getretenen fortgeschriebenen Fassung, örtlich ausgeformt. Dieser stellt das Gebiet des Bebauungsplans als Siedlungsfläche dar. Er enthält auch keine Ausweisung von schutzwürdigen Freiraumbereichen innerhalb des B-Plan-Gebietes.

Der seit dem 24.10.2001 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz weist für das Plangebiet Wohnbaufläche, Grünfläche und Fläche für Versorgungsanlagen aus. Im zeitgleich erstellten Landschaftsplan sind für das betreffende Gebiet weder Flächen und Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft noch Flächen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten Bereich ausgewiesen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Zustand der Umwelt vor der Planung wird nachfolgend auf die einzelnen Schutzgüter bezogen dargestellt. Auf diese Weise soll die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung beschrieben und die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen dargelegt werden. Insbesondere sollen die durch die Planung verursachten Veränderungen des Ist-Zustandes aufgezeigt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen abzuleiten.

3.2.1.1 Schutzgut Mensch

Relevant sind bei der vorgesehenen Planung keine Belastung der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes mit Lärm und Luftschadstoffen, visuelle Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf die Erholungsfunktion. Das Plangebiet ist derzeit von Immissionen aus dem Straßenverkehr vorbelastet. Maßgeblich sind die Georgstraße und die Nordstraße. Bei den anliegenden Straßen handelt es sich um Straßen des Nebennetzes. Im Schallimmissionsplan Chemnitz werden allerdings für die Randbereiche der Georgstraße Beurteilungspegel für tags 60-65 dB(A) und für nachts 55-60 dB(A) festgestellt; für die Randbereiche der Nordstraße liegen die Beurteilungspegel bei 55-60 dB(A) für tags und bei 45-50 dB(A) für nachts.

Für die ca. 110 – 130 m von der Wohnbaufläche entfernte Mühlenstraße liegen die Beurteilungspegel, im direkt angrenzenden Bereich dieser Straße, bei tags/nachts 70-75 dB(A) / 60-65 dB(A).

Das Plangebiet dient selbst der Ansiedlung von schutzwürdigen Nutzungen, von denen ihrerseits keine Störungen für das Umfeld zu erwarten sind. Die zu bebauende Fläche hat derzeit keine Nutzung. Der Erholungswert des Plangebietes ist auf Grund der Vorbelastungen sowie der bisherigen intensiven großflächigen gewerblichen Nutzung als gering einzuschätzen.

Bewertung

Verkehrslärm

Die Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsaufkommen sind unerheblich.

Gewerbelärm

Eine relevante Vorbelastung des Gebietes und der schutzwürdigen Nutzung im Umfeld ist nicht gegeben. Das Plangebiet dient als Wohnbaufläche und als Fläche für Versorgungsanlagen. Die Versorgungsanlagen dienen der Speicherung von Fernwärme und Fernkälte, nicht aber der Produktion von Wärme oder Kälte. Erhebliche Umweltauswirkungen durch Gewerbelärm sind daher weder für benachbarte Nutzungen noch für die geplante Wohnnutzung im Plangebiet zu erwarten.

Luftschadstoffe

Da die anzusiedelnden Anlagen im Plangebiet nach Stand der Technik zu errichten und zu betreiben sind (siehe Anforderungen des BImSchG), ist die Empfehlung weiterer Maßnahmen nicht erforderlich. Die bereits vorhandenen verkehrsbedingten Luftschadstoffe beeinträchtigen das unmittelbare Umfeld der Nordstraße und Georgstraße nur gering und stehen in keinem Zusammenhang mit der Planung.

3.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes unterliegen Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt einem besonderen Schutz. Dies gilt ebenso für ihre Lebensräume und –bedingungen, welche zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und bei Beeinträchtigungen wiederherzustellen sind. Aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ergibt sich die folgende Beschreibung des Plangebietes.

Die Gehölzflächen des Plangebietes setzen sich aus Birken, Weiden, Ahorn, Pappel, Esche als Pioniergehölze zusammen. Durch fehlende Nutzung dieser Flächen treten keine ökologischen Störungen auf. Die Nutzung wurde vor mehreren Jahren aufgegeben.

Auf Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes (ehemals Tankstelle) konnte sich ebenfalls durch fehlende Nutzung eine Gehölzfläche entwickeln.

Für den bewerteten Bereich sind keine geschützten Biotope ausgewiesen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bewertung

Im Plangebiet sollen im Rahmen des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche sowie private Grünflächen und Flächen für die Ver- und Entsorgung ausgewiesen werden. Dadurch treten keine wesentlichen Nutzungsänderungen auf, die als erhebliche und nachhaltige Eingriffe im Sinne des § 8 BNatSchG im Plangebiet zu werten sind.

Innerhalb des Gebietes besteht jedoch auch die Möglichkeit, durch Pflanzgebote Lebensräume für Tiere und Pflanzen aufzuwerten.

3.2.1.3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Das gesamte Plangebiet ist geprägt von quartären Ablagerungen in Form von Aulehm des Chemnitztales, unterlagert mit Flusskies und -sand. Der tiefere Untergrund wird von sedimentären und vulkanischen Gesteinen des Rotliegenden (Schieferletten, Konglomerat, Porphyrtuff, Quarzporphyr), Karbon (Konglomerate, Sandsteine) und phyllitischen Schiefen gebildet.

Die Mächtigkeit der Sande, Kiese und Schotter beträgt in den schmaleren Abschnitten des Flusstales meist 2 bis 3 m, in den breiteren Talauen auch bis zu 5 m. Die Mächtigkeit des Tallehmes überschreitet 1,5 m im Allgemeinen nicht.

Im Plangebiet sind die natürlichen Bodenverhältnisse durch massive anthropogene Nutzungen wie Versiegelung über große Areale beseitigt bzw. zerstört. Der Uferbereich zur Chemnitz ist durch Auffüllmassen ersetzt bzw. überlagert worden.

Bewertung

Im gesamten Plangebiet entspricht der Boden nicht mehr seinem ursprünglichen Zustand, da die natürlichen Bodenverhältnisse durch anthropogene Nutzung und Flächeninanspruchnahme mehr oder weniger stark verändert sind.

Altlasten

Im Ergebnis der Recherche im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) wurden für das Plangebiet folgende Altlastenverdachtsflächen bzw. Altlastenflächen gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ermittelt:

Flurstück Nr. 558/4 – ehemalige Tankstelle, Schloßstraße 22

Auf dem Flurstück 558/4 der Gemarkung Chemnitz befand sich eine Tankstelle, welche bis Ende 1991 betrieben wurde. Nach der Stilllegung erfolgte die Demontage der meisten oberirdischen Anlagen.

Im Rahmen des Freistellungsverfahrens wurde der Bereich der Tankstelle erkundet. Im Ergebnis der orientierenden Untersuchung wurde für den Standort nur eine geringe Gefährdung und Schädigung von Schutzgütern festgestellt. Die Notwendigkeit für die Durchführung von Gefahrenabwehrmaßnahmen war nicht abzuleiten. Um jedoch Aussagen zur Belastungssituation des Grundwassers zu erhalten, erfolgte zusätzlich ein Grundwassermonitoring mit drei Messdurchgängen. Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass die hydrodynamischen Verhältnisse wesentlich von den saisonalen Niederschlagsbedingungen abhängen. Die grundsätzliche hydrogeologische Situation ist dadurch aber nicht verändert. Die altlastenbedingte Grundwasserbeeinträchtigung ist insgesamt tolerabel. Auf Grund dieses Sachverhaltes ist eine Sanierung des Grundwasserschadens nicht erforderlich.

Weitere Untersuchungen oder die Fortsetzung der Grundwasserüberwachung werden nicht für notwendig erachtet. Wegen der verbleibenden Bodenkontaminationen wird der Standort unter Belassen – kein weiterer Erkundungs- und Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung im Altlastenkataster geführt.

Flurstück Nr. 558/4 – ehemalige Tankstelle, Schloßstraße 22

Auf dem Flurstück 558/4 der Gemarkung Chemnitz befand sich eine ehemalige Minol-Tankstelle, welche bis Ende 1991 betrieben wurde. Nach der Stilllegung erfolgte die Demontage der oberirdischen Anlagen. Die Tanks sind im Boden verblieben.

Im Rahmen der Orientierenden Erkundung vom 28.03.2000, erstellt vom Ingenieurbüro beak Consultants GmbH, wurden in unmittelbarer Umgebung der unterirdischen Benzintanks Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und im Grundwasser im Abstrom erhöhte Konzentrationen der Parameter MKW und Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt. In Auswertung der Untersuchungsergebnisse wurde jedoch nur eine geringe Gefährdung und Schädigung von Schutzgütern abgeleitet. Gefahrenabwehrmaßnahmen waren nicht erforderlich. Zur abschließenden Beurteilung der Belastungssituation des Grundwassers wurde ein Grundwassermonitoring mit drei Messdurchgängen durchgeführt. Die vorliegenden Untersuchungen (Grundwasserüberwachung – Abschlussbericht vom 19.12.2002, beak Consultants GmbH) zeigen, dass die hydrodynamischen Verhältnisse wesentlich von den saisonalen Niederschlagsbedingungen abhängen. Die grundsätzliche hydrogeologische Situation ist dadurch aber nicht verändert. Eine erneute wesentliche Grundwasserkontamination wird, solange kein Eingriff in den Boden des Tankstellenbereiches erfolgt, für weitgehend ausgeschlossen gehalten. Wegen der geringfügigen Überschreitung der Grundwassergeringfügigkeitsschwelle von Schadstoffen und der damit verbundenen geringen Frachten wurde geschlussfolgert, dass die festgestellte altlastbedingte Grundwasserbeeinträchtigung insgesamt tolerabel ist. Die Grundwassermessstellen wurden inzwischen zurückgebaut.

In Auswertung der vorliegenden Unterlagen zum Altstandort wird eingeschätzt, dass weitere Maßnahmen zur Altlastenbearbeitung nicht erforderlich sind. Bezogen auf die gegenwärtige unsensible Nutzungssituation wird der Pfad Boden – Mensch als unkritisch eingeschätzt. Auf Grund der nachgewiesenen Bodenbelastung im Bereich der Benzintanks verbleibt der Altstandort jedoch im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA), d.h. der Altstandort wird im SALKA unter – Belassen – geführt. Das bedeutet, dass bei derzeitiger Nutzung keine Gefahren bestehen. Bei möglicher Änderung der Nutzungs- und/oder Expositionsbedingungen aber Gefahren auftreten können. Bei Eintritt veränderter Bedingungen ist ggf. eine Neubewertung erforderlich.

Bei einer Nachnutzung als Grünfläche (Park- und Freizeitanlage) ergibt sich nach den ermittelten Ergebnissen im Wesentlichen keine andere Gefährdungsbewertung. Entsprechend ihrer Tiefenlage sind die Bodenkontaminationen für die Wirkungspfade Boden → Mensch und Boden → Nutzpflanze nicht relevant.

Bezüglich einer zukünftigen Umgestaltung ergeben sich lediglich Anforderungen bei Eingriffen in den Boden und hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Bereich der ehemaligen Tankstelle wie folgt:

- Tiefbaueingriffe sind vor dem Hintergrund der sich noch im Boden befindlichen Tanks und der nachgewiesenen Bodenkontamination durch ein autorisiertes Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten. Das Ingenieurbüro leitet die Separierung der auszuhebenden Materialien vor Ort und dessen Zuordnung nach erfolgter Deklarationsanalyse (entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm der TR LAGA Boden - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Teil II: 1.2 Bodenmaterial) zum entsprechenden Verwertungs- oder Beseitigungsweg. Nach Abschluss der Tiefbauarbeiten ist dem Umweltamt ein Abschlussbericht vom beauftragten Ingenieurbüro vorzulegen (mit Probennahmeprotokollen, Analysenberichten des entnommenen Bodenmaterials, Lageplan, entsorgte Mengen und Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung).

- Bereiche, die für eine Grünanlagengestaltung vorgesehen sind, sind mit unbelasteten Bodenmaterial anzudecken. Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten 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.

Im östlichen Geländeteil (Brachland) kann in Abhängigkeit von der vorhandenen durchwurzelbaren Bodenschicht ebenfalls ein weiterer Bodenauftrag erforderlich werden. Zu beachten ist, dass nach Wasserrecht (§ 50 SächsWG) Geländeerhöhungen im Bereich des Gewässerrandstreifens untersagt sind. Bei erforderlichem Bodenauftrag in diesem Bereich sind deshalb ein Abtrag der vorhandenen Bodenschichten und deren ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung notwendig.

Flurstücke Nr. 2110 b, 3298/4, 3298/6, 3298/25, ehemaliges „Kraftwerk Müllerstraße 33“

Die Flurstücke 3298/4, 3298/6, 2110 b und die südliche Teilfläche des Flurstückes 3298/25 der Gemarkung Chemnitz werden dem Altstandort „Ehem. Kraftwerk, Müllerstraße 33“ zugeordnet. Gemäß der nachfolgenden zusammenfassenden Tabelle befinden sich auf den o.g. Flurstücken folgende Verdachtsflächen:

Teilfläche	Bezeichnung	Flurstück	Bearbeitungsstand	Handlungsbedarf
TF 1	V 10 Kfz-Rampe	3298/4	OU-1	Belassen
TF 9	V 80 Tankstelle	3298/25	OU-2	Belassen
TF 10	V 90 Batterieraum	3298/25	OU-1	Belassen
TF 12	V 101 -Betonfläche	3298/6 3298/19 3298/25 3298/26	OU-2	Belassen
TF 13	V110 – ehem. Wehr	2110 b	OU-1	Belassen
TF 14	V 112 – Mühlgraben	3298/25 3298/26 2110/1 2110/2	OU-2	Belassen
TF 15	V 120 Kfz-Wartung	3298/25	OU-1	Belassen
TF 17	V 900 Reparaturgruben	3298/25	OU	Belassen

OU-1 = Orientierende Altlastenerkundung Kraftwerk Chemnitz/Müllerstraße vom 25.06.1993, Lahmeyer International
 OU-2 = Orientierende Untersuchung vom 22.08.2006, LUCON

Im Rahmen der 1993 durchgeführten Orientierenden Erkundung (OU-1) wurden auf dem Flurstück 3298/25 der Gemarkung Chemnitz fünf Verdachtsflächen ausgewiesen. Dabei handelt es sich um die Teilflächen:

- V 80 Tankstelle
- V 90 Batterieraum
- V 101 –Betonfläche (betrifft auch Flurstück 3298/6)
- V 112 – Mühlgraben
- V 120 Kfz-Wartung

In Auswertung der bei den Untersuchungen festgestellten Auffälligkeiten (vorwiegend erhöhte MKW- bzw. PAK- Gehalte im Bodeneluat) ergab sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer

ergänzenden Untersuchung (Pfad Boden und Grundwasser) für die Verdachtsflächen V 80, V 101 und V 112. Zusätzlich war die Reparaturgrube im Garagenbereich östlich der Verdachtsfläche V 120 (V 900) zu betrachten.

Für die Verdachtsflächen V 90 und V 120 wurde auf Grund der geringfügigen Belastungen des Bodens/der Auffüllung im Feststoff bzw. im Eluat mit MKW bei einer gewerblichen Nutzung keine Gefährdung abgeleitet.

In Auswertung der ergänzenden Untersuchungen (OU-2) zu den Verdachtsflächen V 80 – Tankstelle, V 101 – Betonfläche und V 112 – Mühlgraben ergibt sich ebenfalls kein weiterer Handlungsbedarf.

Die in der Auffüllung des Mühlgrabens festgestellte hohe Belastung mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) wird zurückgeführt auf in der Auffüllung enthaltene Kohlestückchen. Solche Materialien können auch für andere Stellen der Mühlgrabenverfüllung nicht ausgeschlossen werden. Auch wenn öl- und kohlehaltige Materialien mehrfach im Graben verfüllt worden sein sollten, wird auf Grund der betonierten Grabensohle (kein vertikaler Austrag) keine Gefahrenlage abgeleitet. Unter Einbeziehung der Grundwasseruntersuchungen ist auch eine Gefährdung über den Boden ins Grundwasser nicht gegeben. Gefahren für den Menschen können bei der gegenwärtigen Nutzungssituation nicht abgeleitet werden. Der Bereich des verfüllten Mühlgrabens ist unversiegelt, allerdings bewachsen, so dass der Bewuchs einer möglichen Staubverwehung entgegenwirkt.

Bezüglich der anderen beiden Verdachtsflächen V 101 (mächtige Betonversiegelung) bzw. V 80 (keine relevanten Schadstoffgehalte) ist ebenfalls kein weiterer Handlungsbedarf gegeben. Die oberirdischen Teile der Tankstelle sind inzwischen zurückgebaut und der VK-Tank ausgebaut worden. Eine Entsorgung des Erdreichs aus der Bettung der Tanks war nicht erforderlich, da nur eine geringe Belastung des Bodens mit MKW ermittelt wurde (Kurzdokumentation – Tankbergung vom 11.01.2007, GU Gleim Umweltberatung).

Im Bericht zur ergänzenden Untersuchung (OU-2) wurde auch eine allgemeine Bewertung der Verdachtsfläche „V 900 – Reparaturgruben“ auf Grundlage eines Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros Voigtmann (2005) vorgenommen. Mit dem Bau der Kälteversorgung und des Radweges sind die Garagen mit Reparaturgrube und der Wartungsplatz umgebaut/entfernt worden. Da keine Rückbaudokumentation vorliegt, die belegt, dass kein belasteter Bauschutt oder Boden vor Ort verblieben ist, kann die Verdachtsfläche nicht aus dem SALKA entlassen werden.

Auf dem Flurstück 3298/4 der Gemarkung Chemnitz wurden im Bereich der Verdachtsfläche V 10 – Kfz-Rampe nur eine geringfügige Belastung des Bodens/der Auffüllung mit MKW bzw. PAK festgestellt. Orientierungswerte bzw. Prüfwerte der BBodSchV für den Direktkontakt Boden-Mensch (Nutzungsszenario Industrie und Gewerbe) wurden nicht überschritten. Der ermittelte PAK-Gehalt liegt noch unterhalb des oberen Maßnahmeschwellenwertes der LAWA bzw. des Zuordnungswertes Z 2 der LAGA TR Boden 2004. Unter Einbeziehung der Ergebnisse der umliegenden Aufschlusspunkte ist von einer kleinräumigen oberflächigen Bodenverunreinigung auszugehen. Bei einer gewerblichen Nutzung wurde daher keine Gefährdung abgeleitet. Weitere altlastenrelevante Bereiche wurden auf diesem Flurstück nicht ermittelt. Es muss aber auch im Bereich des Flurstückes 3298/4 mit Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit und Zusammensetzung gerechnet werden.

Im Bereich der Teilfläche 13 „V 110 – ehem. Wehr“ auf dem Flurstück 2110 b der Gemarkung Chemnitz befand sich ein Rückhaltebecken der Mühlgräben, welches mit Bodenmaterial vermischt mit Bauschutt und Asche verfüllt wurde. Erhöhte Schadstoffgehalte wurden nicht festgestellt. Analog zur Verdachtsfläche V 112 – Mühlgraben ist von einer inhomogenen Auffüllung auszugehen.

Aus der zusammenfassenden Tabelle ist zu entnehmen, dass alle Verdachtsflächen im Bereich des Altstandortes „Ehem. Kraftwerk, Müllerstr. 33“ im SALKA unter – Belassen – geführt wer-

den. Bei derzeitiger industriell-gewerblicher Nutzung bestehen keine Gefahren. Bei möglicher Änderung der Nutzungs- und/oder Expositionsbedingungen können aber Gefahren auftreten. Bei Eintritt veränderter Bedingungen ist ggf. eine Neubewertung erforderlich.

Da im Bebauungsplan die Flurstücke 3298/6, 2110 b und die südliche Teilfläche des Flurstückes 3298/25 der Gemarkung Chemnitz als Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen werden, ergibt sich keine andere Bewertung. Beim vorgesehenen Bebauungsplan werden Nutzung und Infrastruktur vorerst beibehalten. Lediglich bei Eingriffen in den Boden/Auffüllung ergibt sich nachfolgende Anforderung:

- Tiefbaueingriffe sind durch ein autorisiertes Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten. Das Ingenieurbüro leitet die Separierung der auszuhebenden Materialien vor Ort und dessen Zuordnung nach erfolgter Deklarationsanalyse (entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm der TR LAGA Boden - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Teil II: 1.2 Bodenmaterial) zum entsprechenden Verwertungs- oder Beseitigungsweg. Nach Abschluss der Tiefbauarbeiten ist dem Umweltamt ein Abschlussbericht vom beauftragten Ingenieurbüro vorzulegen (mit Probennahmeprotokollen, Analysenberichten des entnommenen Bodenmaterials, Lageplan, entsorgte Mengen und Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung).

Zur Nutzungsänderung auf dem Flurstück 3298/4:

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (Baufeld WA 1) ist für das Flurstück 3298/4 der Gemarkung Chemnitz eine Nutzungsänderung (sensible Nachnutzung) vorgesehen. Für die vorgesehene Nachnutzung des Flurstückes als Wohngebiet ergeben sich deshalb Anforderungen zur Unterbrechung des Pfades Boden-Mensch (Direktkontakt) im Bereich der Kfz-Rampe, da hier der Prüfwertvorschlag (Orientierungswert) für den Parameter MKW (Wohngebiete) geringfügig überschritten wird, und zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Bereich unversiegelter Flächen (Grünflächen/Hausgärten) bzw. bei Eingriffen in den Boden/Auffüllung.

Die hierfür notwendigen Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung sind als „Hinweis zum Umgang mit Altlasten“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bewertung

Tiefbauarbeiten auf diesen Flächen sind im Vorfeld mit dem Umweltamt der Stadt Chemnitz als Untere Wasser-, Bodenschutzbehörde in Bezug auf baubegleitende Maßnahmen und gegebenenfalls auf die sachgerechte Entsorgung belasteter Böden nach dem Abfallwirtschaftsrecht abzustimmen. Bei der Entwicklung des Wohngebietes ist besondere Aufmerksamkeit auf eventuelle Bodenbelastungen erforderlich

3.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Planungsfläche befindet sich in der Talaue des Chemnitz-Flusses. Hydrogeologisch kann im Talauenbereich mit oberflächennahem (Tal-) Grundwasser der lokalen Druckentlastungszone und möglicherweise leicht gespannten Grundwasserverhältnissen gerechnet werden. Das oberflächennahe Grundwasser zirkuliert in den rolligen Talablagerungen und ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. In Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen, Tauperioden bzw. der Wasserführung im Vorfluter ist mit wechselhaften Grundwasserständen sowie temporär-saisonal mit verstärktem oberflächennahem Grundwasserzustrom zu rechnen. Informationen zu

den regionalen hydrogeologischen Verhältnissen, zu Grundwasseraufschlüssen, Grundwassernutzungen etc. sind u.a. im hydrogeologischen Kreisübersichtsgutachten Stadtkreis Karl-Marx-Stadt dargelegt. Dieses kann bei Bedarf im Referat 105 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie eingesehen werden.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist im Hinblick auf die Regelungen von § 1 Absatz 5 BauGB so durchzuführen, dass eine nachhaltige Entwicklung sichergestellt ist und nachfolgende Generationen keine Einschränkungen in der Gewässernutzung erfahren werden. Hierbei sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Mit der teilweisen Versiegelung der Flächen wird die Aufnahme des Oberflächenwassers über das Erdreich zur Grundwasserneubildung gemindert.

Bewertung

Aufgrund der Vorbelastung ist die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung im Plangebiet als positive Umweltauswirkung zu bewerten.

3.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Gebiet ist hinsichtlich Luftschadstoffen und Staub infolge des Verkehrsaufkommens randlicher Anliegerstraßen normal vorbelastet.

Bewertung

Durch die geplante Nutzung erfolgt keine Verbesserung oder Verschlechterung der vorhandenen Situation.

3.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das vorhandene Landschaftsbild wird durch den Chemnitzfluss und das gewerblich genutzte Umfeld geprägt. Infolge der Entwicklung der Stadt Chemnitz fand eine starke anthropogene Überformung der Landschaft statt. Im Plangebiet herrschen Brachen der gewerblichen Nutzungen sowie dominante Anlagen der Stadtwerke Chemnitz vor.

Wesentliche, das Landschafts- bzw. Stadtbild charakterisierende Gehölzstrukturen sind randlich vorhanden.

Bewertung

Das vorhandene Landschaftsbild erfährt durch die geplante Nutzung keine starke Veränderung. Durch einen hohen Freiflächenanteil und Baumpflanzungen wird eine Abrundung des Ortsbildes angestrebt. Es ist möglich, das Landschaftsbild positiv beeinflussende naturnahe Strukturen zu erhalten und zu schaffen.

3.2.1.7 Schutzgut Kulturdenkmale

Gemäß § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes sind Kulturdenkmale von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftli-

chen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Derzeit ist das bereits langfristig leer stehende Gebäude Georgstraße 40 als Denkmalobjekt eingestuft.

Bewertung

Kulturdenkmale sind von der Planung betroffen. Auf Grund des baulichen Zustandes des Denkmalobjektes Georgstraße 40 ist dessen Erhalt fraglich.

Der archäologische Denkmalschutz wird gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen gewährleistet, wonach archäologische Funde von vornherein als geschützt zu betrachten und dem Archäologischen Landesamt zu melden sind.

3.2.1.8 Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die entsprechend dem BauGB zu berücksichtigenden Schutzgüter beeinflussen sich wechselseitig in unterschiedlicher Weise und Intensität. Dabei sind Wechselwirkungen untereinander sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Obwohl aus methodischen Gründen eine sektorale Betrachtung der Schutzgüter erfolgen muss, ist zu beachten, dass sich dahinter ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge verbirgt.

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	0	0	0	0	+	0
Pflanzen	-		+	+	0	0	0	++	0
Tiere	-	+		+	0	0	0	+	0
Boden	--	+	+		0	0	0	0	0
Wasser	--	0	0	--		0	0	0	0
Klima	-	+	+	-	0		0	+	0
Luft	0	+	0	0	0	+		+	0
Landschaft	0	++	0	0	0	+	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	

Symbolik in Tabelle 1:

- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- o neutral bzw. ohne Wirkung
- + positive Wirkung
- ++ sehr positive Wirkung

Im Plangebiet führt die Versiegelung des Bodens zu einem Verlust der Bodenfunktionen, was die Reduktion der Versickerung des Niederschlagswassers und damit die Verstärkung des Abflusses in den Vorfluter nach sich zieht. Aus den vorhandenen Wechselwirkungen ist keine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.2.1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Planung wird eine Neuausweisung von Wohnbauflächen festgesetzt. Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen in der Versiegelung und damit im Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und dem Verlust von Lebensraum in und auf Mineralböden. Damit sind eine geringere Grundwasserneubildungsrate, ein höherer Abfluss von Oberflächenwasser sowie Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt verbunden. Durch die Art der festgesetzten Nutzung ist nicht mit der Entstehung von Gewerbelärm zu rechnen. Die zukünftige Nutzung wirkt sich nicht auf das Landschaftsbild aus.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen tabellarisch dargestellt und bezüglich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- keine Immissionsbelastung durch Gewerbelärm - kein Verlust von Erholungsraum	- -
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Lebensräumen in und auf Mineralböden	-
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasserneubildung, Oberflächenwasserrückhaltung) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	-
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung der Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention	-
Luft und Klima	- Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet	-
Landschaft	- Umstrukturierung des Landschaftsbildes	-
Kultur- und Sachgüter	- Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	o
Wechselwirkungen	- Beeinflussung der Verhältnisses Siedlung zu Landschaft	o

Symbolik in Tabelle 2:

- oo erheblich
- o weniger erheblich
- unerheblich

3.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 3.2.1 dargestellten Umweltauswirkungen verbunden. Im Rahmen der Umsetzung der Planung können jedoch durch die im Grünordnungsplan ausführlich aufgezeigten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen die Beeinträchtigungen in Boden, Natur und Landschaft weitgehend kompensiert werden. Die Immissionsbelastung wird durch die geplante Nutzung nicht verändert, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des

Bundesimmissionsschutzgesetzes auf das Schutzgut Mensch bzw. auf das Schutzgut Luft entstehen.

3.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Entwicklung des Gebietes würden Teile des Plangebietes weiterhin als Brache ungenutzt bleiben. Damit blieben die Durchlässigkeit des Bodens und seine Funktion als Lebensraum teilweise erhalten. Die Stadt Chemnitz hätte jedoch weiterhin eine zentrumsnahe ungenutzte gewerbliche Brachfläche, die einen städtebaulichen Missstand darstellt. Letzteres zu beseitigen ist jedoch dringend erforderlich für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zur Erhöhung der Steuereinnahmen.

3.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst noch keinen Eingriff dar, bereitet ihn aber vor. Nicht notwendigerweise erforderliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind bereits durch die planerische Konzeption für das Baugebiet zu unterlassen bzw. zu minimieren. Verbleibende ökologische Wertverluste sind durch geeignete Aufwertungsmaßnahmen innerhalb und/oder außerhalb des Plangebietes auszugleichen, sodass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig gesichert ist.

Gemäß dem Sächsischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (SächsNatSchG) ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft im besiedelten Bereich nachhaltig zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Mit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes nach § 6 Absatz 2 SächsNatSchG wird die Baumaßnahme landschaftsästhetisch und ökologisch vertretbar in die Umgebung eingebunden und dauerhaft gesichert.

Im Plangebiet soll im Rahmen des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche sowie private Grünanlagen geplant werden. Dadurch treten keine wesentlichen Nutzungsänderungen auf.

Nachteilige Umweltauswirkungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

3.2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und der einzelnen Schützgüter ergeben sich folgende Handlungsfelder:

- Aufrechterhaltung der stadtklimatischen Funktionen,
- Berücksichtigung des Landschaftsbildes,
- Ausgleich der Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt.

3.2.3.2 Schutzgut Mensch

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt so, dass es zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation auf die Umgebung kommt.

Mit den Festsetzungen zur Schalldämmung der Gebäudehüllen und zur Anordnung der besonders schutzbedürftigen Räume wird dem Belang nach gesunden Wohnverhältnissen Rechnung getragen.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die geplante Nutzung treten keine unvermeidbaren Belastungen auf.

3.2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Ausweisung von Erhaltungsgebieten für wertvolle Vegetationsbestände und Biotopstrukturen im Randbereich und Schaffung von Trittsteinbiotopen im Plangebiet wird dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen

Der Vergleich des gegenwärtigen Zustandes und der zu erwartenden Bedingungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes zeigt insgesamt keine Verschlechterung der derzeitigen Situation im Bereich der Bauflächen.

Unvermeidbare Belastungen

Die teilweise Versiegelung von bisher unbefestigten Flächen führt zur Reduzierung von Lebensräumen in Mineralböden, kann aber aufgrund des Planungsziels der Neuausweisung innerstädtischer Wohnbauflächen nicht vermieden werden.

3.2.3.4 Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Verwendung von teilversiegelnden Belägen für Wege kann die Beeinträchtigung teilweise gemindert werden.

Folgende Anforderungen sind im Rahmen der Bauausführung im Baufeld WA 1 zu beachten und mit dem Umweltamt der Stadt Chemnitz, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, abzustimmen:

1. Tiefbaueingriffe sind durch ein autorisiertes Ingenieurbüro gutachterlich zu begleiten. Das Ingenieurbüro leitet die Separierung der auszuhebenden Materialien vor Ort und dessen Zuordnung nach erfolgter Deklarationsanalyse (entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm der TR LAGA Boden - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Teil II: 1.2 Bodenmaterial) zum entsprechenden Verwertungs- oder Beseitigungsweg. Nach Abschluss der Tiefbauarbeiten ist dem Umweltamt ein Abschlussbericht vom beauftragten Ingenieurbüro vorzulegen (mit Probennahmeprotokollen, Analysenberichten des entnommenen Bodenmaterials, Lageplan, entsorgte Mengen und Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung).

Die Notwendigkeit zur fachtechnischen Begleitung ergibt sich aus der Tatsache, dass es sich im Bereich der Kfz-Rampe um einen alllastenverdächtigen Bereich handelt. Des Weiteren ist auf Grund der Vermutung des Flurstückes nicht auszuschließen, dass weitere, bisher noch nicht bekannte schädliche Bodenkontaminationen oder organoleptische Bereiche festgestellt werden, die ein fachgerechtes Handeln erfordern.

2. Die im Bereich der ehemaligen Kfz-Rampe festgestellte Bodenbelastung ist durch Bodenaushub/Bodenaustausch zu beseitigen. Bei dem Eingriff ist entsprechend der Punkt 1. zu verfahren. Bei vollständiger Beseitigung der Bodenbelastung ist ein Ausscheiden der Fläche aus dem Altlastenverdacht (sanierte Altlast) und damit aus dem Sächsischen Altlastenkataster möglich. Alternativ ist eine Unterbrechung des Direktkontaktes durch Versiegelung des Bereiches bzw. Bodenauftrag möglich. Dann verbleibt die Fläche im Sächsischen Altlastenkataster.
3. Für die Grundstücksgestaltung sind aus Vorsorgegründen bzw. zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht unversiegelte Flächen mit Bodenmaterial abzudecken. Das Einbaumaterial muss den stofflichen Anforderungen nach Anhang 2 der BBodSchV (Tab. 4.1 und 4.2) genügen. Für in der BBodSchV nicht enthaltene Parameter sind die Zuordnungswerte Z 0 der Technischen Regeln LAGA, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), Stand 11/2004 einzuhalten.
Die Mächtigkeiten der durchwurzelbaren Bodenschichten haben die jeweilige Durchwurzelungstiefe der vorgesehenen Bepflanzung zu berücksichtigen. Die Mindestabdeckmächtigkeit für Grünflächen beträgt 0,30 m. Die Mindestmächtigkeit der aufzubringenden Bodenschicht in Hausgärten (Nutz- und Ziergärten) beträgt 0,60 – 0,80 cm.
Das begleitende Ingenieurbüro prüft Einbaumächtigkeiten und Bodenqualität beim Aufbringen der Bodenabdeckung. Die Herkunft und Schadstofffreiheit des aufzubringenden Bodens ist dem Umweltamt, Sachgebiet Altlasten/Bodenschutz nachzuweisen.
4. Bei Auffinden bisher noch nicht bekannter Schadstoffbelastungen im Untergrund bzw. beim Auftreten organoleptischer Auffälligkeiten ist das Umweltamt der Stadt Chemnitz durch den Bauherren umgehend zu informieren.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die geplante Nutzung treten keine unvermeidbaren Belastungen auf.

3.2.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Die geplanten Baumaßnahmen bewirken durch die Veränderung der Geländeoberfläche und die Versiegelung bestehender Freiflächen eine Beeinträchtigung der lokalen klimatischen Gegebenheiten (z.B. Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung und des Kaltluftabflusses, Veränderung lokaler Windsysteme, Veränderung der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse). Vermeidungsmaßnahmen müssen in erster Linie darauf gerichtet sein, der Aufheizung durch versiegelte Flächen entgegenzuwirken.

Gemäß dem Luftreinhalteplan 2008 der Stadt Chemnitz wird für das Plangebiet die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und zur Bereitung von Warmwasser nicht zugelassen. Diese Festsetzung dient als Maßnahme zur Luftreinhaltung der Feinstaubminderung und trägt zur CO₂ – Einsparung bei.

Die geplanten Baumaßnahmen bewirken durch die Veränderung der Geländeoberfläche und die Versiegelung bestehender Freiflächen eine Beeinträchtigung der lokalen klimatischen Gegebenheiten (z.B. Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung und des Kaltluftabflusses, Veränderung lokaler Windsysteme, Veränderung der Boden- und Luftfeuchteverhältnisse). Vermeidungsmaßnahmen müssen in erster Linie darauf gerichtet sein, der Aufheizung durch versiegelte Flächen entgegenzuwirken.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die geplante Nutzung treten keine unvermeidbaren Belastungen auf.

3.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Nutzung verändert das Landschaftsbild nur unwesentlich.

3.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Der Standort wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung geprüft und ist Teil der Gesamtbilanz für den Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Chemnitz. Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf Brachflächen in Zentrumsnähe erfolgt. Das Plangebiet durch die umgebenden Anliegerstraßen immissionsseitig normal vorbelastet, aber auch vorzüglich erschlossen.

Bereits in den ersten Phasen der Planbearbeitung wurden Probleme bei der durch den Aufstellungsbeschluss fixierten Plangebietsabgrenzung und Festlegung der auszuweisenden Wohnbau- und privaten Grünflächen sichtbar. Es wurde deshalb ein Variantenvergleich mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt. Der Plangebietsumfang wurde optimiert.

Planinhalt

Das städtebauliche Konzept setzt sich mit dem Dualismus der besonderen Lagegunst des Plangebietes für ein Wohngebiet einerseits und der exponierten Lage des Gebietes im Weichbild der Stadt und seiner daraus resultierenden stadtbildprägenden Wirkung auseinander. Somit wurden im Zuge der Planungen die naturräumlichen Gegebenheiten einschließlich der klimaökologischen Belange und der Lage im Stadtgefüge geprüft und bei der Differenzierung des Plangebietes in Bau-, Verkehrs- und Freiflächen berücksichtigt.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltüberwachung

Die Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf der Basis der im Grünordnungsplan beschriebenen und bilanzierten Maßnahmen überprüft. Die vollständige Beschreibung aller Auswirkungen bezogen auf Intensität und Reichweite ist nicht möglich, da es derzeit an geeigneten Messmethoden fehlt.

3.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Maßnahmen der privaten Bauherren (wie z.B. die Umsetzung der Pflanzgebote) werden bedarfsweise durch Baukontrollen in Augenschein genommen.

3.3.3. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan weist Wohnbau-, private Grünflächen und Flächen für die Ver- und Entsorgung aus. Damit werden für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Chemnitz dringend benötigte zentrumsnahe Wohnbaumöglichkeiten bereitgestellt. Eine randliche Eingrünung trägt dem Erfordernis der Einbindung in die Landschaft Rechnung. Das Plangebiet wird über das vorhandene Verkehrsnetz, bestehend aus der Georgstraße sowie der Nordstraße angebunden.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Absatz 4 BauGB sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im Grünordnungsplan detailliert erfasst und nach anerkannten Methoden und Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen sind in diesem Umweltbericht beschrieben, wobei eine ausführliche Darstellung im Grünordnungsplan selbst vorliegt. Die Problematik der Emissionen ist in den vorstehenden Ausführungen abgehandelt. Die Empfehlungen für die Planung reichen von Maßnahmen zum Schutz der klimaökologischen Funktionen bis hin zur Minimierung der Versiegelung und zum Ausgleich der verloren gegangenen Funktionen des Naturhaushaltes insgesamt. Insbesondere sind das:

- die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft,
- die Festlegung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von einheimischen standortgerechten Gehölzen.

Auf den Verlust von Boden wird durch Versiegelungsbeschränkung reagiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Nutzung zu erwarten sind.