



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 08/14**

BÜROGEBÄUDE AN DER HOFFMANNSTRASSE

BEGRÜNDUNG

Vorhabenträger : Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft e.G.
Hübschmannstr. 5
09112 Chemnitz

Planausarbeitung : Dipl.-Ing. (FH) Frank Mahnert
Freier Architekt
Jakobikirchplatz 4
09111 Chemnitz

Planungsstand : 04. Februar 2009

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Veranlassung
2. Lage, Geltungsbereich und Standortbeschreibung des Plangebietes
3. Planungsziel und Beschreibung des Vorhabens
4. Städtebauliches Konzept
5. Erschließung
6. Durchführungsvertrag
7. Städtebauliche Planung
8. Erläuterungen zur Grünordnung
 - 8.1. Bestandssituation vor dem Eingriff
 - 8.2. Grünordnerische Festsetzungen

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.(a) Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - 1.(b) Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.(a) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes
 - 2.(b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 2.(c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 2.(d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
 - 3.(a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
 - 3.(b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - 3.(c) Zusammenfassung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Veranlassung

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG (CSg) beabsichtigt im Stadtteil Kaßberg auf dem Flurstück 1861/13 der Gemarkung Chemnitz ein Bürogebäude mit zusätzlichen 24 Stellplätzen zu errichten.

Aufgrund der Planung der Errichtung eines Einkaufsmarktes der Firma EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH auf dem benachbarten Flurstück 1861/12 bestand die Absicht das Vorhaben der Errichtung eines Bürogebäudes im Rahmen des erforderlichen Bauleitplanverfahrens für die Errichtung eines Marktes der Generationen, Vorhabenträger EDEKA durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

Am 08.04.08 wurde durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz für dieses Gesamtvorhaben der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/03 „Einkaufsmarkt und Bürogebäude an der Weststrasse /Hoffmannstrasse" gefasst.

Im Rahmen der nachfolgenden Vorabstimmungen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des künftigen Lebensmittelmarktes auf dem Kaßberg im Umfeld gründerzeitlicher Bebauung an die Gestaltung des Vorhabens besondere Anforderungen gestellt werden. Außerdem sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen, welcher der geplante Einkaufsmarkt verursacht, beim Bauungskonzept zu beachten.

Durch den umfangreichen Abstimmungsbedarf der erforderlichen Fachplanungen mit den zuständigen Ämtern der Stadt Chemnitz im Rahmen des Vorentwurfs ergeben sich für den geplanten Einkaufsmarkt größere terminliche Zeitabläufe im Vergleich zum geplanten Bürogebäude.

Die unternehmensinternen terminlichen Zielstellungen der bauseitigen Fertigstellungen für die ursprünglich parallel vorgesehene Errichtung des Einkaufsmarktes (Supermarkt der Generationen) durch die Firma EDEKA und die CSg haben sich zeitlich auseinander bewegt, so dass die Abkopplung vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/03 erforderlich war. Der Entwicklungsstand des Bürogebäudes war soweit fortgeschritten, dass gegenüber dem Sachstand im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/03 bereits eine konkrete Einordnung auf dem Grundstück 1861/13 stattgefunden hat.

Die Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG beantragte deshalb die Erstellung eines separaten Aufstellungsbeschlusses für ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren. Die Trennung in zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne ändert nichts an dem Standpunkt der CSg, dass ausdrücklich die Errichtung eines Einkaufsmarktes auf dem Flurstück 1861/12 befürwortet wird, da dieses Vorhaben für die Versorgung auf dem Kaßberg dringend erforderlich ist.

Durch den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Chemnitz erfolgte am 09.12.08 eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08/03 mit Beschränkung des Geltungsbereiches auf das Flurstück 1861/12 und der Bezeichnung „Einkaufsmarkt an der Weststrasse". Für das geplante Bürogebäude wurde am 09.12.08 ein neuer Aufstellungsbeschluss mit der Bezeichnung: „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 08/14: Bürogebäude an der Hoffmannstrasse" gefasst.

2. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bürogebäude an der Hoffmannstrasse“ befindet sich im zentrumsnahen Stadtteil Kaßberg in der Stadt Chemnitz. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 4.256 m² und erstreckt sich auf das Flurstück Nr. 1861/13 der Gemarkung Chemnitz.

Das Plangebiet wird an der Ostseite durch die Hoffmannstrasse (Flurstück 1830/1), an der Südseite durch Wohnbebauung (Flurstück 2962/9 und 2962/10), an der Westseite durch Kleingärten (Flurstücke 2962/7, 2962/8, 1861/5) und an der Nordseite durch das Plangebiet eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen Einkaufsmarkt (Flurstück 1861/12) begrenzt.

3. Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Realisierung der Errichtung eines 4-geschossigen Bürogebäudes am Standort Hoffmannstrasse zur Unterbringung der Verwaltung der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG.

Das Flurstück 1861/13 befindet sich im Eigentum der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG und soll nach Abriss der Wohnbebauung im Jahr 2006 durch die Nutzung für das Bürogebäude für die Verwaltung der CSg einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Durch die Lage im Kernbereich des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes zwischen den Stadtteilen Kaßberg und Altendorf / Flemminggebiet ist das Grundstück für den Standort der Verwaltung optimal.

Der Neubau eines Bürogebäudes ist erforderlich, da im jetzigen Bereich der Verwaltung der CSg im Objekt Hübschmannstrasse 5 keine Möglichkeiten bestehen, die fehlende behindertengerechte Erschließung im Verwaltungsgebäude, die Nachrüstung eines Personenaufzuges sowie die Schaffung von weiteren Serviceeinrichtungen für die Mitglieder und Kunden der Genossenschaft zu realisieren. Das derzeitige Geschäftshaus der CSg am Standort Hübschmannstrasse 5 entspricht außerdem nicht mehr den aktuellen Erfordernissen einer effektiven Verwaltungsstruktur. Durch das neue Verwaltungsgebäude sollen die Verwaltungsabläufe durch Verbesserung der Büroorganisation effektiver gestaltet werden. Zusätzlich ist mit dem Bürogebäude die Schaffung von räumlichen Möglichkeiten zur Realisierung von genossenschaftlichen Veranstaltungen und privaten Zusammenkünften von Familien und Hausgemeinschaften geplant.

Außerdem soll mit dem geplanten Bürogebäude eine Senkung der Betriebskosten, insbesondere der Kosten für Heizung und Strom durch eine energetische Ausrichtung des Vorhabens erreicht werden.

Mit der Errichtung des Bürogebäudes ist die Schaffung von 31 Pkw-Stellplätzen, davon ein Behindertenstellplatz und 6 Stellplätze im Erdgeschossbereich des Gebäudes vorgesehen. 24 Pkw-Stellplätze werden im Außengelände des Plangebietes geplant. Damit soll eine Verbesserung des Stellplatzangebotes mit Pkw-Stellplätzen auf eigenem Grundstück für Mitarbeiter und Langzeitbesucher erreicht werden.

4. Städtebauliches Konzept

Der Bereich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz als Wohnbaufläche dargestellt, welche durch die bisherige Bebauung mit mehrgeschossigem Wohnungsbau charakterisiert war. Die bisherige Wohnbebauung auf den Flurstücken 1861/12 und 1861/13 wurde ohne Berücksichtigung der für den Kaßberg typischen Karreebebauung in den 60er Jahren errichtet.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Flächendenkmals Kaßberg, orientiert sich aber durch Übernahme der Bauflucht zum Gebäude Hoffmannstrasse 45 (Hauboldhaus) und Bildung eines Vorgartenbereiches an die wichtigen Merkmale der Bebauung des Kaßbergs.

Durch die Bebauung mit einem Bürogebäude mit einer 4-geschossigen Bebauung wird somit die Charakteristik des Gebietes gewahrt und die städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt Chemnitz berücksichtigt.

5. Erschließung

Verkehrerschließung:

Für die Erschließung des Plangebietes für den zu erwartenden Pkw-Fahrzeugverkehr erfolgt die Schaffung einer Zufahrt von der Hoffmannstrasse. Aufgrund der Anbindung an die Hoffmannstrasse und Querung des Gehweges wird die Ausführung dieser Zufahrt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Chemnitz geplant.

Im Rahmen der Gestaltung der Gehwegüberfahrt werden mindestens 3 Kurzzeitparkplätze (Zeitraum Mo.-Fr. von 8.00 bis 18.00 Uhr) angeordnet.

Als Bestandteil des Brandschutzkonzeptes wird die Zufahrt zum Grundstück so konzipiert, dass die erforderlichen Kurvenradien für die Zufahrt von Fahrzeugen der Feuerwehr entsprechend DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) gesichert sind. Zur Gewährleistung der erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr, welche sich entsprechend den Verwaltungsvorschriften auf dem betroffenen Privatgrundstück befinden müssen, ist eine Lösung nur unter Inanspruchnahme eines Teiles des öffentlichen Gehweges möglich. Damit wird dem städtebaulichen Konzept der Bildung eines Vorgartenbereiches als wichtiges Merkmal der Bebauung des Kaßbergs entsprochen.

Medienschließung:

Das betroffene Plangebiet an der Hoffmannstrasse war bis zum Jahr 2006 durch die vorhandene Wohnbebauung bereits medientechnisch erschlossen.

Für die Unterhaltung des geplanten Bürogebäudes ist die Sicherstellung der Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und einem Heizmedium erforderlich. Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektroenergie ist durch das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Chemnitz AG gesichert. Für die Beheizung des Bürogebäudes ist durch den Vorhabenträger eine bivalente Beheizung mit Erdwärme sowie ggf. ergänzend Fernwärme aus Kraft-Wärmekopplung oder Gas vorgesehen.

Die Entsorgung des Gebäudes und des Plangebietes von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt entsprechend den Satzungen der Stadt Chemnitz.

6. Durchführungsvertrag

Zur Sicherstellung der Realisierung des Vorhabens einschließlich der Herstellung der erforderlichen Erschließung wird zwischen der Stadt Chemnitz und der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in welchem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer vereinbarten Frist nach Inkrafttreten der Satzung bzw. nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zustellen und die Erschließung durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Der abzuschließende Durchführungsvertrag beinhaltet dazu Vereinbarungen über Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen, über die Planung, Ausschreibung, Bauausführung und Fertigstellung der Erschließungsanlagen, die Überprüfung und Abnahme, über die Haftung und Verkehrssicherung, über Mängelbeseitigungen und Übernahme der Erschließungsanlagen.

7. Städtebauliche Planung

Die für eine Bebauung im Plangebiet ausgewiesene Fläche wird für die Errichtung eines Bürogebäudes als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Für das Maß der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend der geplanten Grundfläche des Gebäudes und der befestigten Flächen der Außenanlagen die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,58 unter Bezugnahme der bestehenden Grundstücksgröße. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

In Anpassung an die umliegende Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse beschränkt. Um die Höhe des geplanten Baukörpers zu beschränken, erfolgt eine Festsetzung des Höchstmaßes der Oberkante des Gebäudes von 14,50 m.

Aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes mit einem Einzelgebäude und einem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken wird die Bauweise des Bürogebäudes als offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche zur Einordnung des Baukörpers des Bürogebäudes erfolgt durch Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen entsprechend § 12 BauNVO zur Einordnung von 24 Pkw-Stellplätzen einschließlich Fahrstraßen geplant.

8. Erläuterungen zur Grünordnung

8.1. Bestandssituation vor dem Eingriff

Am 11.11.08 erfolgte durch den Vorhabenträger eine Vorortbegehung mit Aufnahme des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet. Der festgestellte Baumbestand ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt:

Nr	Artname	Stammumfang (in m)	Kronendurchm. (in m)	Bemerkungen	Fällung/ Erhalt
1	Rotbuche (Fagus sylvatica)	3,85	20,0	Pflegemaßnahmen erforderlich	Erhalt
2	Lärche (Larix decidua)	1,70	13,0		Fällung
3	Schwarzkiefer (Pinus nigra)	1,20	8,0		Erhalt
4	Spitzahorn (Acer platanoides)	0,70	6,0	Schiefwuchs nicht ausgeglichen	Fällung
5	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	1,35	10,0		Erhalt
6	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	1,25	10,0		Erhalt
7	Birke (Betula pendula)	0,95	6,0		Fällung
8	Rotfichte (Picea abies)	0,55	4,0		Fällung
9	Birke (Betula pendula)	1,10	5,0		Fällung
10	Birke (Betula pendula)	1,25	6,0		Fällung
11	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	1,30	8,0	Schiefwuchs nicht ausgeglichen	Fällung

Nr	Artname	Stamm- umfang (in m)	Kronen- durchm. (in m)	Bemerkungen	Fällung/ Erhalt
12	Spitzahorn (Acer platanoides)	1,30	10,0	Pflegemaßnahmen erforderlich	Erhalt
13	Birke (Betula pendula)	1,00	6,0	entwicklungsstörend für Pappel auf Flurstück 2962/7	Fällung
14	Spitzahorn (Acer platanoides)	1,30	10,0	Pflegemaßnahmen erforderlich	Erhalt
15	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	1,35	10,0	Pflegemaßnahmen erforderlich	Erhalt
16	Birke (Betula pendula)	1,20	10,0		Fällung
17	Apfel (Malus domestica)	0,75	6,0	Längsriss im unteren	Fällung
18	Krimlinde (Tilia x euchlora)	1,15	7,0	Wurzelansatz mit Rindenschaden	Fällung
19	Birke (Betula pendula)	1,00	6,0		Fällung
20	Birke (Betula pendula)	0,80	5,0		Fällung
21	Birke (Betula pendula)	1,15	6,0		Fällung
22	Birke (Betula pendula)	1,20	7,0		Fällung

Die Prüfung der Konsistenz der Bäume auf Schäden und Höhlen ergab, dass an den Hartholzbäumen keinerlei Höhlen und Schadstellen gefunden wurden.

Eine Reihe von Bäumen hat Schrägwuchs, welche nur teilweise im Kronenbereich der Bäume ausgeglichen ist. Alle Bäume müssen Pflegemaßnahmen erhalten.

Der Baum Nr. 1 (Rotbuche) ist aufgrund der Größe und des Zustandes besonders werthaltig und schützenswert. Der Baum Nr. 17 (Apfel) fällt nicht unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz.

Der festgestellte Zustand der Bäume Nr. 4 (Spitzahorn) und 11 (Bergahorn) macht eine Fällung erforderlich. Für den Baum Nr. 13 ist eine Fällung zur Sicherung der Pappel auf dem Flurstück 2962/7 empfehlenswert.

Von den 22 in der Tabelle aufgeführten Bäumen ist die Fällung von insgesamt 15 Bäumen zur Realisierung des Vorhabens und der nachhaltigen Nutzung der Außenanlagen notwendig.

8.2. Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnerischen Festsetzungen wird die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Gestaltung der Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Aufgrund der Neubebauung des Plangebietes ist die Fällung von Bäumen entsprechend der Ausführungen im Pkt. 8.1. erforderlich. Auf der Grundlage der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz sind deshalb durch den Vorhabenträger Ersatzpflanzungen zu realisieren. Der Umfang der Ersatzpflanzungen ist in der Baumschutzsatzung geregelt. Diese Ersatzpflanzungen können aufgrund der beschränkten Größe des Plangebietes und des Flächenbedarfs für erforderliche Ausgleichspflanzungen nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes realisiert werden. Vom Vorhabenträger werden deshalb die erforderlichen Ersatzpflanzungen auf Grundstücken, welche sich im Grundbesitz der Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG oder auf Grundstücken, welche sich im Eigentum Dritter befinden, in Abstimmung und Festlegung der Pflanzqualität mit dem Grünflächenamt der Stadt Chemnitz ausgeführt.

Für den verbleibenden Baumbestand werden eine Erhaltung und der Schutz vor Beschädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich festgesetzt.

Mit der geplanten Errichtung des Bürogebäudes einschließlich der Schaffung von Pkw- Stellplätzen und Zufahrtsstrasse ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Vergleich zur ehemaligen Wohnbebauung verbunden.

Nach Ermittlung der Versiegelungsfläche der ehemaligen Wohnbebauung von 875 m² (Wohngebäude: 680 m² / versiegelte Gehwege: 195 m²) zur geplanten Bebauung von 2.468 m² (Bürogebäude: 967 m² / Fläche für Fahrstrasse, Pkw-Stellplätze, Gehwege: 1.501 m²) ergibt sich eine Erhöhung der Flächenversiegelung von 1.593 m².

Als Ausgleichsmaßnahme für diesen Eingriff durch Entzug von Bodenfläche durch Versiegelung wird die Anpflanzung von 6 hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16 -18 cm und Strauchanpflanzungen im Plangebiet festgesetzt.

Die erforderliche Anpflanzung der 6 hochstämmigen, standortgerechten Laubbäume wird auf Grundlage folgender Pflanzliste festgesetzt:

Laubbäume:

Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Berg-Ulme	(Ulmus glabra)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)

Die Beschränkung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen auf die Anpflanzung von 6 Laubbäumen und Strauchanpflanzungen beruht auf der Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet um keine naturbelassene Fläche handelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gründerzeitviertels Kaßberg und wurde in Folge der Bombardierung von Chemnitz mit mehrgeschossigen Wohnungsbau erneut bebaut. Dabei wurden terrassenförmige Bodenstrukturen angelegt. Außerdem erfolgten im Plangebiet die Verlegung und der Rückbau von Medienleitung zur Versorgung der angrenzenden Grundstücke. Nach dem Abriss der Wohnbebauung im Jahr 2006 wurden Verfüllungs- und Verdichtungsarbeiten im Grundstück realisiert.

Durch diese Baumaßnahmen in der Vergangenheit wurden mehrfach umfangreiche Bodenbewegungen ausgeführt, welche zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet geführt haben.

Aus diesen Gründen erfolgte keine Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Um die Auswirkungen, welche durch den für die Realisierung des geplanten Vorhabens notwendigen Entzug von Bodenfläche entstehen, zu mindern, wird als weitere Ausgleichsmaßnahme zur Verringerung des Versiegelungsgrades die Herstellung der Zufahrt und der Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt. Eine Ausnahme bildet dabei die Beachtung und Einhaltung der Erfordernisse einer Erschließung für Behinderte und Rollstuhlfahrer.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.(a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 08/14 „Bürogebäude an der Hoffmannstrasse“ befindet sich im zentrumsnahen Stadtteil Kaßberg in der Stadt Chemnitz. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird an der Ostseite durch die Hoffmannstrasse (Flurstück 1830/1), an der Südseite durch Wohnbebauung (Flurstück 2962/9 und 2962/10), an der Westseite durch Kleingärten (Flurstücke 2962/7, 2962/8, 1861/5) und an der Nordseite durch das Plangebiet eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen Einkaufsmarkt (Flurstück 1861/12) begrenzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 4.256 m² und erstreckt sich auf das Flurstück Nr. 1861/13 der Gemarkung Chemnitz.

Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Plangebietes beträgt 4.256 m².

Die Aufteilung der Nutzungsstrukturen ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Nr.	Nutzung	Fläche
1-1	Grundfläche Bürogebäude	967 m ²
1-2	Fläche für Fahrstrasse, Pkw-Stellplätze, Gehwege	1.501 m ²
1-3	Grünfläche	1.788 m ²
Gesamtfläche Plangebiet		4.256 m ²

Beschreibung der umweltrelevanten Festsetzungen

Durch geeignete Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Größe des geplanten Bürogebäudes und der Versiegelungsgrad des Plangebietes durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Beschränkung mittels Baugrenzen und damit verbundenen Größe der Bebauung daraus resultierende Auswirkungen auf die Umwelt eingeschränkt.

Weitere Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen in Form von Ausgleichspflanzungen als Ausgleich von erforderlichen Baumfällungen und Schutz des vorhandenen Baumbestandes, und die Festsetzung der Gestaltung der Flächen für Stellplätze sollen negative Auswirkungen auf die Umwelt so gering wie möglich halten.

1.(b) Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze und weitere Rechtsvorschriften

Für die Umsetzung der Umweltschutzziele sind im Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die gesetzlichen Vorgaben nach dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) für das Plangebiet anzuwenden.

Außerdem besteht durch die fachgesetzlichen Vorgaben im Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) für die vom Plangebiet ausgehenden Lärmimmissionen und Luftqualität, im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Anforderungen an die Überwachung des Zustands des Grundwassers, im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) für Maßnahmen zum Schutz des Bodens und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Sächsischen Naturschutzgesetz

(SächsNatSchG) für den Schutz von Lebensräumen die Verpflichtungen zur Erfüllung von Umweltschutzziele für das Plangebiet.

Naturschutzziele

Mit der Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf die Natur und Landschaft zu erwarten, welche durch grünordnerische und landschaftsplanerische Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Sind durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist entsprechend § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Die fachliche Umsetzung der Eingriffsregelung ist entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB nach dem Bundesnaturschutzgesetz auszuführen.

Im § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft eindeutig definiert. Auf Grundlage des § 19 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Fachpläne und Satzungen

Für das Plangebiet ist als Fachplan der Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz mit ökologischem Begleitplan mit Stand 10/2001 zu beachten. Allgemeine Vorgaben für die Entwicklung von Natur und Landschaft für das Plangebiet enthält der Landschaftsplan der Stadt Chemnitz. Bei der Grünordnungsplanung sind diese Vorgaben zu beachten.

Die Vorgaben zum Schutz des Baumbestandes sind in der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz vom 09.11.1994 (Baumschutzsatzung) geregelt. In dieser Satzung ist geregelt, welcher Baumbestand dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Falls geschützter Baumbestand zur Realisierung des Vorhabens im Plangebiet nicht erhalten werden kann, sind die erforderlichen Ersatzmaßnahmen in der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz festgelegt.

Fachgutachten

Zur Bewertung der zu erwartenden Schallimmissionen ist die Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Lärmschutz Förster & Wolgast vom 27.06.08 zu beachten.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.(a) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen relevant, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen. Besonderer Beachtung unterliegen dabei die Belange des Immissionsschutzes.

Wohnfunktion und Wohnumfeld:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wohngebietes im Stadtteil Kaßberg, welcher der bevölkerungsreichste Stadtteil von Chemnitz ist. Die nähere Umgebung wird von dieser Wohnbebauung geprägt. Das Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besitzt deshalb eine Wohnfunktion und es ist mit Umweltauswirkungen auf das Wohnumfeld zu rechnen.

Erholung und Freizeit:

Das Plangebiet ist nach Abbruch der Wohnbebauung in Form eines 4-geschossigen Wohnblocks seit dem Jahr 2006 eine Brachfläche und besitzt keine Erholungsfunktion.

Gewerbelärm einschließlich des zugehörigen Verkehrs: Eine

Vorbelastung durch Gewerbelärm ist am Plangebiet nicht gegeben.

Durch größtenteils Anwohnerfahrzeuge sind im Bereich der Hoffmannstrasse Geräusche durch Fahrverkehr vorhanden.

Luftschadstoffe:

Zurzeit werden keine Luftschadstoffe im Plangebiet freigesetzt.

Die Freisetzung von Luftschadstoffen erfolgt nur durch den auf der Hoffmannstrasse vorhandenen Fahrzeugverkehr.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen. Die Lebensräume der Pflanzen und Tiere sind zu schützen und zu pflegen.

Tiere:

Im Rahmen des geplanten Neubaus des Bürogebäudes wurde ein naturschutzfachliches Gutachten über das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Vogel- und Fledermausarten unter besonderer Beachtung von höhlenbrütenden Vogelarten vom Verein zur Förderung von Landschaftspflege und Naturschutz (Natur-Hof-Chemnitz) e.V. erstellt, um die Rechtssicherheit des Vorhabens unter Beachtung von Vorschriften des Artenschutzes zu gewährleisten.

Aufgabe dieses Gutachtens war es, das Vorhandensein von realen und potenziellen Brutplätzen, Schlafplätzen und sonstigen Aufenthaltsmöglichkeiten geschützter und bestandsbedrohter Tierarten nachzuweisen. Durch die Kartierung der Höhlenbäume und der Höhlenbrüter sollten Erkenntnisse über die Besiedlung des Grundstücks mit höhlenbewohnenden Vogelarten und Vorkommen potentieller Fledermausquartiere gewonnen werden. Weiterhin waren mögliche Maßnahmen zur Schadensbegrenzung bei unvermeidbaren aber genehmigungsfähigen Eingriffen darzustellen.

Zur Erfassung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter wildlebender Vogel- und Fledermausarten fanden vier Begehungen vor Ort statt. Auftragsgemäß wurde dabei das gesamte Gelände auf Spuren hin untersucht, die auf das Vorhandensein von Vogel- und/oder Fledermausquartieren hinweisen.

Besonderes Augenmerk galt dabei dem Altbaumbestand, der nach den planerischen Vorstellungen zum Teil entfernt werden soll.

Ornithologische Kartierung

Die ornithologische Kontrolle fand am 29.09.2008 von 7.00 bis 12.00 Uhr statt. Dabei erfolgte eine Sichtprüfung aller Bäume, teilweise auch mittels Fernglas, auf Brutnischen, Höhlen, Kotspu- ren bzw. Nester sowie auf gegebenenfalls direkt anwesende Revier- und /oder Brutvögel.

Während der Kontrolle wurden im Plangebiet nur an einer Birke ein Nistkasten festgestellt, der im Jahr 2008 einer Kohlmeise (*Parus major*) als Fortpflanzungsstätte diente.

Da die ornithologische Kartierung außerhalb der Brutzeit stattgefunden hat, ist keine abschließende Aussage zur Nutzung des Baumbestandes als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel möglich. Aufgrund der Alterstruktur und Artenzusammensetzung des Baumbestandes lässt sich sagen, dass in den Folgejahren diese Bäume (wenn sie erhalten würden) Quartiermöglichkeiten bieten würden.

Kartierung der Fledermausarten:

Zur Erfassung relevanter Fledermausvorkommen fanden drei Begehungen des Geländes statt. Am 10., 11. und 12.9.2008 wurden die Lufträume rund um das Plangebiet mit Detektoren auf abfliegende, (ultraschall-)rufende Fledermäuse geprüft. Zusätzlich wurde der Baumbestand mit Ferngläsern nach fledermausgenutzten Hohlräumen hin untersucht.

Kartierung von Fledermäusen

Am Baumbestand im Planungsgebiet konnten keine Fledermausquartiere festgestellt werden. Es konnte auch nicht festgestellt werden, dass Fledermäuse im Bereich dieser Bäume jagen oder die Bäume aus anderen Gründen anfliegen.

Ein Abendsegler jagte im freien Luftraum über dem Plangebiet.

Die Wiesenflächen und überwachsenen Bauschuttbrachen der ehemaligen Wohnblöcke werden sporadisch von einzelnen Großen Mausohren zur Jagd Aufgesucht:

In den unmittelbar westlich angrenzenden Kleingärten wurden Breitflügelfledermäuse und die Zwergfledermaus beobachtet.

Aus der angrenzenden Bausubstanz Eckhaus Weststraße75/Hoffmannstraße 62 flogen min. zwei Breitflügelfledermäuse ab.

Es ist zu vermuten, dass sich im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Fledermausquartiere und Fledermausjagdreviere befinden.

Trotz sorgfältiger Prüfung ist nicht auszuschließen, dass sich Fledermäuse in und an den Gehölzen aufhalten können oder diese auch zu anderen Zeitpunkten als Zwischenquartiere nutzen.

Die durchgeführten Untersuchungen spiegeln nur den Zustand im Moment der Untersuchung wider und lassen keine Aussagen für den gesamten Jahresverlauf zu.

Pflanzen:

Im Rahmen der Planerarbeitung erfolgte eine Bestandsaufnahme des gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz vorhandenen geschützten Baumbestandes im Plangebiet entsprechend Pkt. 8.1. der Begründung durch den Vorhabenträger.

Dieser Baumbestand im Plangebiet beinhaltet folgende Bäume:

- 1 x Rotbuche (*Fagus sylvatica*),
- 9 x Birke (*Betula pendula*),
- 4 x Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- 3 x Spitzahorn (*Acer platanoides*),
- 1 x Apfel (*Malus domestica*) - nicht durch Baumschutzsatzung geschützt,
- 1 x Krimlinde (*Tilia x euchlora*),
- 1 x Schwarzkiefer (*Pinus nigra*),
- 1 x Lärche (*Larix decidua*),
- 1 x Rotfichte (*Picea abies*),

Das Flächeninnere des Plangebietes besteht aus einer Rasenfläche, welche durch den Vorhabenträger nach Abbruch des Wohnblockes in den Jahren 2006 und 2007 angelegt wurde.

Biotope:

Im Plangebiet und daran angrenzend sind keine Biotope vorhanden.

Schutzgebiete und Objekte:

Es befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte, wie Vogelschutz-, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Flächennaturdenkmäler (FND), Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) und Naturdenkmale im Plangebiet.

Schutzgut Boden

Geologie und Bodentyp:

Eine geotechnischen Bestandsaufnahme wurde für das Plangebiet durch das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas ausgeführt.

Die Bestandsaufnahme erfolgte mittels Rammkernsondierungen im Plangebiet. Die Basis im Untersuchungsgebiet wird von Festgesteinshorizonten des sedimentären Rotliegenden (Konglomerat) gebildet. Diese Festgesteinshorizonte werden von einer mächtigen Zersatzdecke von über 8 m überdeckt. Der Zersatzboden ist als stark toniger Schluff, feinsandig von roter bis rotbrauner Farbe und steifer bis halbfester Konsistenz zu beschreiben. Den obersten Profilabschnitt bildet künstliche Auffüllung als gemischtkörniger Boden (Sand-Schluffgemisch). Als umweltrelevanter Bestandteil wurden im Material der Auffüllung Ziegelreste in geringem Umfang festgestellt.

Relief:

Das bestehende Geländeniveau des Plangebietes steigt von 324 m ü. NN von der nördlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 1861/12 um ca. 4 m auf 328 m ü. NN bis zur südlichen Grenze an. Das Grundstück ist im Ergebnis der ehemaligen Wohnbebauung in Terrassen gegliedert.

Altlasten:

Das Plangebiet ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 i.V.m. § 3 Abs. 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 registriert. Es liegt kein Altlastenverdacht vor.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine

Oberflächengewässer. Grundwasser:

Im Rahmen der geotechnischen Bestandsaufnahme wurde kein Grundwasserhorizont angetroffen. Bei starken Niederschlägen und Schneeschmelze ist jedoch mit der Ausbildung eines temporären Schicht- bzw. Stauwasserführung auf dem bindigen Zersatzboden auszugehen.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsbereiche:

Im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Das Plangebiet ist nicht als überschwemmungsgefährdetes Gebiet einzuschätzen.

Schutzgut Klima / Luft

Mikroklima:

Im ökologischen Begleitplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz liegt das Plangebiet im Bereich des Stadt-Klimatopes.

Lokalklima:

Bei lokalklimatischer Betrachtung bewirkt der bereits vorhandene überwiegende Anteil an Versiegelung im Umgebungsbereich des Plangebietes eine Aufheizung.

Luft:

Eine geringfügige Luftbelastung ist durch den Straßenverkehr in Form von Verbrennungsabgasen und Staub gegeben.

Schutzgut Landschaft

Geschützte Landschaftsbestandteile:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile zu berücksichtigen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale:

Im Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Bodendenkmalen bekannt.

Sonstige Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

2.(b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Auf Grundlage der unter Pkt. 2.(a) durchgeführten Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes werden nachfolgend die durch das geplante Bürogebäude entstehenden Veränderungen des Umweltzustandes für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch

Wohnfunktion und Wohnumfeld:

Das Plangebiet besitzt nach der Errichtung des Bürogebäudes keine Wohnfunktion mehr. Für die Bewohner des Wohnumfeldes werden sich nach der Realisierung keine nennenswerten Veränderungen ergeben.

Erholung und Freizeit:

Für das geplante Vorhaben wird keine der Erholung und Freizeit dienende Fläche beansprucht.

Gewerbelärm einschließlich des zugehörigen Verkehrs:

Das geplante Bürogebäude ist ein immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne der §§ 22 ff BImSchG. Die einzige relevante Geräuschquelle, welche durch das geplante Bürogebäude entsteht, ist die Sicherung des Stellplatzbedarfs von 31 Pkw-Stellplätzen, davon 24 Pkw-Stellplätze im Außenbereich an der Westseite des Plangebietes. Die vorgenannte Anzahl von Pkw-Stellplätzen sichert die Richtzahl für Büro- und Verwaltungsräume der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung.

Durch die Schaffung dieser Pkw-Stellplätze für Beschäftigte und Langzeitbesucher des Bürogebäudes wird das Verkehrsaufkommen auf der Hoffmannstrasse hinsichtlich Stellplatzsuche organisiert und dadurch gering gehalten.

Aus der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Lärmschutz Förster & Wolgast vom 27.06.08 ist ersichtlich, dass durch das geplante Bürogebäude für die Nachbarschaft nur Emissionen durch die 24 Beschäftigtenstellplätze zu erwarten sind und diese zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Umfeld der Planung führen werden. Gewerbelärm wird durch die haustechnischen Anlagen nicht verursacht.

Luftschadstoffe:

Durch das geplante Bürogebäude werden keine Luftschadstoffe freigesetzt.

Die Freisetzung von Luftschadstoffen erfolgt nur durch den auf der Hoffmannstrasse vorhandenen

Fahrzeugverkehr in unveränderter Größe.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die im Vorfeld der Errichtung des Bürogebäudes erforderlichen Baumfällarbeiten auf dem Grundstück, kann nicht ausgeschlossen werden, dass dadurch eventuell vorhandene Schlaf- und Fortpflanzungsstätten sowohl von Vogel- als auch Fledermausarten verloren gehen könnten. Diese Gefährdung kann durch die Wahl eines ökologisch günstigen Zeitraums weitestgehend ausgeschlossen werden.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Fällung von 15 Bäumen erforderlich, welche eine erhebliche Umwelteinwirkung auf das Plangebiet für das Schutzgut Pflanzen darstellt. Durch

Ersatzpflanzungen auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz wird sichergestellt, dass eine Kompensation für die erforderlichen Baumfällungen hergestellt werden kann. Der Erhalt der werthaltigen Rotbuche (Baum-Nr. 1) wird durch das Vorhaben sichergestellt.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen von 6 hochstämmigen, standortgerechten Laubbäume und Sträuchern) werden neue Lebensräume geschaffen.

Schutzgut Boden

Es erfolgt die Inanspruchnahme einer Fläche knapp über 50 % für den Flächenbedarf des Baukörpers des Bürogebäudes einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen in Form von Pkw-Stellplätzen, Fahrstraße und Gehwegverbindungen und ist durch diesen Eingriff in die Bodenfunktion als eine erhebliche Umweltauswirkung zu bewerten.

Bis zum Abriss der Wohnbebauung im Jahr 2006 war das Plangebiet bereits überbaut. Durch das Vorhaben wird ein durch den realisierten Abbruch der Wohnbebauung durch gestörtes und mit eingeschränkten Bodenfunktionen gekennzeichnetes Gebiet in Anspruch genommen. Die stoffliche Belastung des Bodens ist zur ehemaligen Wohnbebauung vergleichbar.

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate wird aufgrund der geplanten Bebauung und Flächenversiegelung verringert, ist aber aufgrund der kleinen Fläche des Plangebietes von geringer Bedeutung. Das Niederschlagswasser von den befestigten Außenanlagen wird größtenteils einer Versickerung zugeführt. Überschüssiges Niederschlagswasser, welches nicht im Plangebiet versickern kann, wird in das Entwässerungssystem der Stadt Chemnitz eingeleitet und steht dem Wasserhaushalt im Plangebiet nicht mehr zur Verfügung.

Schutzgut Klima / Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen, wie Abnahme der Luftfeuchtigkeit und Erhöhung des Temperaturanstiegs bei Sonneneinstrahlung sind aufgrund der Größe des Plangebietes unerheblich. Es erfolgt eine geringfügige Beeinträchtigung der Luftqualität durch Erhöhung des Fahrzeugverkehrs, kann aber im Vergleich zum vorhandenen Fahrzeugverkehr vernachlässigt werden

Schutzgut Landschaft

Durch die Planung wird eine vorhandene Brachfläche städtebaulich neu geordnet.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Einfügung des geplanten Baukörpers erfolgt durch die Übernahme der Bauflucht zum denkmalgeschützten Gebäude Hoffmannstrasse 45 (Hauboldhaus) und Bildung eines Vorgartenbereiches als prägende Merkmale der Bebauung des Kaßbergs. Ansonsten werden Kultur- und sonstige Sachgüter nicht berührt.

Wechselwirkungen

Zwischen den bewertenden Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima bestehen Wechselbeziehungen mit einem engen funktionalen Zusammenhang, welche sich nicht zuletzt auf das Schutzgut Mensch auswirken. Dabei kommt dem Boden besondere Bedeutung zu. Eingriffe, wie Überbauung und Versiegelung führen zwangsläufig zu Veränderungen der damit eng verknüpften Schutzgüter.

Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die zu erwartenden Auswirkungen der Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter werden in nachfolgender Tabelle wie folgt bewertet:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastung durch Gewerbelärm einschließlich des zugehörigen Verkehrs - Immissionsbelastung durch Luftschadstoffe - Verlust von Erholungsraum	O - -
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Lebensräumen durch Baumfällungen - Beeinträchtigung von Biotopen	oo
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasserneubildung, Oberflächenwasserrückhaltung)	o
Bodenbewegung und Verdichtung	- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung,	oo
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses	o o
Luft und Klima	- Beeinträchtigung der Luftqualität - kleinklimatische Auswirkungen	o -
Landschaft	- Umstrukturierung des Landschaftsbildes	o
Kultur- und Sachgüter	- Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkungen	- Beeinflussung des Verhältnisses zwischen Boden und den anderen Schutzgütern	o

Symbolik

- oo erheblich
o weniger erheblich
- unerheblich

Mit der Durchführung der Planung sind erhebliche Umweltauswirkungen in den Schutzgütern Tiere/Pflanzen und Boden verbunden. Ansonsten sind weniger erhebliche bzw. unerhebliche Umweltauswirkungen mit der Planung zu erwarten. Im Rahmen der Ausführung des Vorhabens können durch Ausgleichsmaßnahmen die erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden gemindert werden.

Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beschriebenen Umweltauswirkungen nicht bzw. nicht in diesem Umfang sich auf die Umwelt auswirken. Das Plangebiet würde dann kurzfristig weiter als Brachfläche bestehen bleiben. Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz besteht die Möglichkeit einer Neubebauung nach § 34 BauGB. Bis zu einer dementsprechenden Nutzung ist eine zunehmende Verwahrlosung und damit verbundenen Verschlechterung des Stadtbildes nicht auszuschließen.

2.(c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für die durch das Vorhaben entstehenden nachteiligen Umweltauswirkungen, welche nicht ausgeglichen werden können, werden folgende Verminderungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Schutzgut Mensch:

Eingrünung der geplanten Pkw-Stellplätze und Erschließungsstrasse durch Baum- und Strauchanpflanzungen entsprechend festgesetzter Ausgleichsmaßnahme zur Verringerung von Immissionen auf die benachbarten Grundstücke

Vermeidung der Freisetzung von Luftschadstoffen durch das Bürogebäude durch Einsatz einer bivalenten Beheizung mit Erdwärme

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Anpflanzung von 6 standortgerechten, heimischen, großkronigen Laubbäumen und Strauchanpflanzungen als Ausgleichspflanzungen im Plangebiet

Ausführung von Ersatzpflanzungen für erforderliche Baumfällungen auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz auf weiteren Grundstücken des Vorhabenträgers oder Grundstücken Dritter

Ausführung der notwendigen Fällarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Vögel und Fledermäuse ab Mitte Oktober bis Anfang März

Schutz und Sicherung des auf dem Plangebiet vorhandenen Baumbestandes vor Beschädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich, speziell im Rahmen der Baumaßnahme Benachrichtigung der Unteren Naturschutzbehörde bei Feststellung von brütenden Vögeln oder Fledermausquartieren zum Zeitpunkt der Fällungen, damit entsprechende Maßnahmen in die Wege geleitet werden können, um Beeinträchtigungen und Beunruhigungen der Tiere so gering wie möglich zu halten.

Schutzgut Boden:

Ausführung der Zufahrt und der Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise

Schichtgerechte Lagerung und Widereinbau des Bodens

Schutzgut Wasser:

Ausführung der Zufahrt und der Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise

Schutzgut Klima / Luft:

Begrünung der Grünflächen durch Anpflanzung von 6 Laubbäumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahme

Schutzgut Landschaft:

Gestaltung der Grünflächen durch Anpflanzung von 6 Laubbäumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahme

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:

Einfügen des Baukörpers durch Übernahme der Bauflucht zum Gebäude Hoffmannstraße 45 (Hauboldhaus) und Bildung eines Vorgartenbereiches entsprechend der geführten Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde

Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

2.(d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vermeidung entstehender Umweltauswirkungen durch anderweitige Planungen lässt sich nur durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Aufgrund der Tatsache, dass sich das Plangebiet im Grundbesitz des Vorhabenträgers befindet und durch seine Lage im Kernbereich zur Verwaltung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes zwischen den Stadtteilen Kaßberg und Altendorf / Flemminggebiet kommt eine alternative Standortuntersuchung nicht in Betracht.

3. Zusätzliche Angaben

3.(a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes wurden Bestandsaufnahmen durch Vorortbegehungen mit Erfassung und Bewertung des aktuellen Bestandes durchgeführt. Außerdem erfolgte die Beauftragung einer Aufnahme des Baumbestandes, die Erstellung einer Schallimmissionsprognose, eines naturschutzfachlichen Gutachtens und eines geotechnischen Gutachtens.

3.(b) Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Als Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen kommt die Überprüfung der Erhaltung des geschützten Baumbestandes und Durchführung der Ersatzpflanzung von Bäumen sowie der Ausführung der Bebauung und Gestaltung der Flächen für Stellplätze durch die Stadt Chemnitz im Rahmen von Baustellenkontrollen und Abnahmen in Betracht.

3.(c) Zusammenfassung

Durch die vorliegende Planung ist die Bebauung des Plangebietes mit einem Bürogebäude und 31 Pkw-Stellplätzen, davon 24 Pkw-Stellplätze im Außenbereich, vorgesehen. Auf Dauer werden die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt gering gehalten. Gründe hierfür sind zum einen die relativ niedrige Wertigkeit aufgrund der kleinen Plangebietsfläche und zum anderen die geringen Auswirkungen durch das geplante Bürogebäude in Verbindung mit den durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen durch Anpflanzung von 6 Laubbäumen und Sträuchern und Ersatzpflanzungen auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz für die erforderliche Fällung von Bäumen. Langfristig wirken nur die Auswirkungen der Eingriffe auf dem Boden, welche aber durch die versickerungsfähige Ausführung der Zufahrt und der Pkw-Stellplätze gemindert werden.

Der Umweltbericht dient der sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des umwelt-relevanten Abwägungsmaterials. Bei Beachtung und Realisierung der genannten Verminderungsmaßnahmen können die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden reduziert werden.

Teil A Planzeichnung



Nr.	Artname deutsch/botanisch	Stammumfang (in m)	Kronendurchmesser (in m)	Bemerkung	Fällung/Erhalt	Nr. der Fällung
1	Rotbuche Fagus sylvatica	3.85	20.00	Pflegemaßnahmen erforderlich	Erhalt	
2	Lärche Larix decidua	1.70	13.00		Fällung	1
3	Schwarzkiefer Pinus nigra	1.20	8.00		Erhalt	
4	Spitzahorn Acer platanoides	0.70	6.00	Schiefwuchs nicht ausgeglichen Grenzbestand	Fällung	2
5	Bergahorn Acer pseudoplatanus	1.35	10.00		Erhalt	
6	Bergahorn Acer pseudoplatanus	1.25	10.00		Erhalt	
7	Birke Betula pendula	0.95	6.00		Fällung	3
8	Rotfichte Picea abies	0.55	4.00		Fällung	4
9	Birke Betula pendula	1.10	5.00		Fällung	5
10	Birke Betula pendula	1.25	6.00		Fällung	6
11	Bergahorn Acer pseudoplatanus	1.30	8.00	Schiefwuchs nicht ausgeglichen	Fällung	7
12	Spitzahorn Acer platanoides	1.30	10.00	Pflegemaßnahmen erforderlich	Erhalt	
13	Birke Betula pendula	1.00	6.00	Entwicklungsstörend für Pappel auf Flurst. 2962/7, nicht aufgenommen	Fällung	8
14	Spitzahorn Acer platanoides	1.30	10.00	Pflegemaßnahmen erforderlich	Erhalt	
15	Bergahorn Acer pseudoplatanus	1.35	10.00	Pflegemaßnahmen erforderlich	Erhalt	
16	Birke Betula pendula	1.20	10.00		Fällung	9
17	Apfel Malus domestica	0.75	6.00	Längsriss im unteren Stammbereich	Fällung	10
18	Krimlinde Tilia x euchlora	1.15	7.00	Wurzelsatz mit Rindenschäden	Fällung	11
19	Birke Betula pendula	1.00	6.00		Fällung	12
20	Birke Betula pendula	0.80	5.00		Fällung	13
21	Birke Betula pendula	1.15	6.00		Fällung	14
22	Birke Betula pendula	1.20	7.00		Fällung	15

15 Fällungen, davon :
 9 Birken
 1 Apfel
 1 Krimlinde
 1 Bergahorn
 1 Rotfichte
 1 Spitzahorn
 1 Lärche

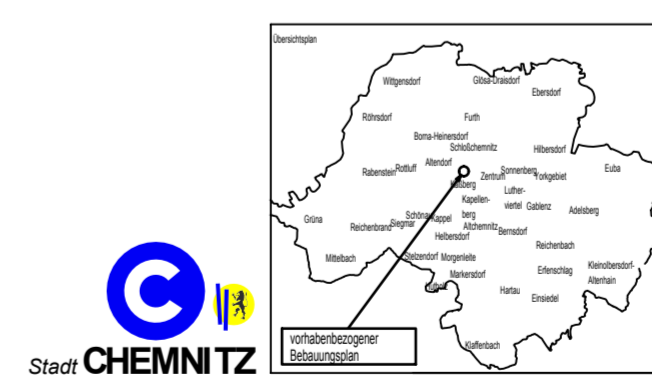
Teil B Textliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen
 - Die Befestigung der Zufahrt und der PKW Stellplätze ist in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Dies gilt nicht für die Herstellung der Erschließung für Behinderte und Rollstuhlfahrer.
 Maßnahmen zum Schutz und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Schutz und Erhalt von Baumbestand
 - Für den zu erhaltenden Baumbestand wird der Schutz vor Beschädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Als Ausgleichsmaßnahme wird die Anpflanzung von 6 hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und Strauchanpflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzung der Laubbäume wird auf Grundlage folgender Pflanzliste festgesetzt:

<u>Laubbäume</u>	Berg-Ahorn Spitz-Ahorn Rot-Buche Esche Berg-Ulme Sommer-Linde Winter-Linde Stiel-Eiche	(Acer pseudoplatanus) (Acer platanoides) (Fagus sylvatica) (Fraxinus excelsior) (Ulmus glabra) (Tilia platyphyllos) (Tilia cordata) (Quercus robur)
------------------	---	--

Hinweis :
 - Die Ausführung notwendiger Fällarbeiten ist nur außerhalb der Aktivitätszeiten der Vögel und Fledermäuse ab Mitte Oktober bis Anfang März zulässig



Vorhabenträger:
Chemnitzer Siedlungsgemeinschaft eG
 Hübschmannstraße 5
 09112 Chemnitz
 Telefon 0371 / 3 82 22 - 0

Planearbeitung:
ARCHITEKT MAHNERT
 Dipl.-Ing. (FH) Frank Mahnert
 Freier Architekt
 Jakobikirchplatz 4 09111 Chemnitz
 Tel.: 0371 4059880 und 4059882
 Fax: 0371 4059803
 E-Mail: architekt.mahnert@t-online.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 08/14
 "Bürogebäude an der Hoffmannstraße"
 Grünordnungsplan

04.02.2009
 Maßstab 1 : 500

Stadt Chemnitz _____
 Vorhabenträger: _____
 Planearbeitung: _____

Fassung vom:	Änderung vom:
04.02.2009	